

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Segelskutan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ann-Christine Linnéa Almström	Ledamot	
Tom Erik Gary Fagerlind	Ledamot	Avflyttat mars 2019
Christina Elisabeth Lind	Ledamot	
Annika Sofie Norberg Landin	Ledamot	Avgick september 2018
Kent Roland Palmqvist	Ledamot	
Jonas Nils Svante Eriksson	Suppleant	
Robin John French	Suppleant	Avflyttat sista december 2018
Lars Henry Gerdén	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
-------------------	------------------	----------------------

Valberedning

Mårten Olsson
Eva Söderbaum

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
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

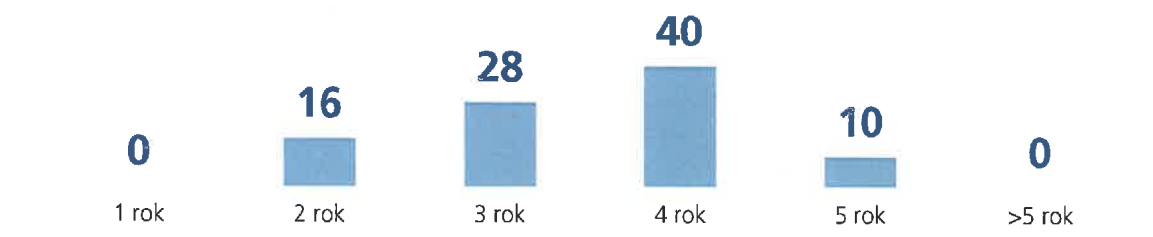
Fastigheterna bebyggdes 1985 och består av 24 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1985.

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

Gemensamhetslokal
Gemensamhetslokal

Kommentar

Norra området
Södra området

M

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
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.
Utbyte utav förrådsdörrar	2018	Målade 2018, monteras 2019.
Skyddsrumsskyltar	2018	Nya uppsatta i hela föreningen.
Mur mot grannfastigheten i södra området	2018	Ärendet hanteras via Nacka Kommun
Stadgeändringar	2018	Arbetet med att revidera våra stadgar har påbörjats.
Byte av skorstenstopp	2017	Utbyte av sönderrostad skorstenstopp
Reparation av läckande vattenledning	2017	Vattenledning har reparerats och isolerats
Ommålning av parkeringslinjer	2017	Ommålning av samtliga parkeringslinjer i båda områdena
Oljat staket	2017	Oljat staket i båda områdena
Radonmätning	2017	Mätning av radonhalter
Uppgradering styrsystem bergvärme	2017	Uppgradering av styrsystemet till bergvärmens ger förenklad kontroll/översikt och möjlighet att expandera
Återvärmare bergvärmesystem	2017	Installation av återvärmare till bergvärmesystemet för att förlänga livstiden på borrhålen
Ommålning av ytterdörrar	2016	Målning av ytterdörrar i båda områdena
Fasadrenovering & trädetaljer	2016	Ommålning av fasader samt renovering av trädetaljer i Norra området
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	Varmvattensystemet har utökats med spets-tank och ackumulator-tank.
Fönster	2012	Målning och omkittning av fönster i norra området.

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Renovering lokal	2012	Norra gemensamhetslokalen renoverades våren 2012
Garage, innebelysning	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	Tele 2
Bergvärme	2008 - 2009	Slutfördes mars 2009
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn dagvattenbrunnar	2018	Översyn av fallskydden
Komplettering skyltar p-platser	2018	komplettering av nya skyltar till p-platser

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget AB (fd Tele2)
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	Mark och Landskapsteknik

73

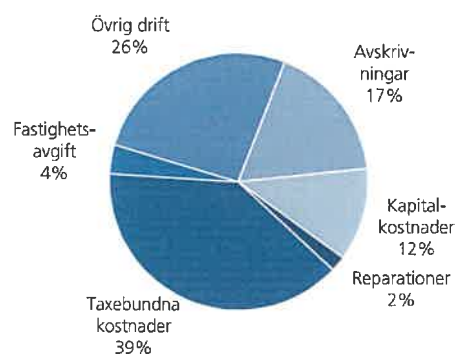
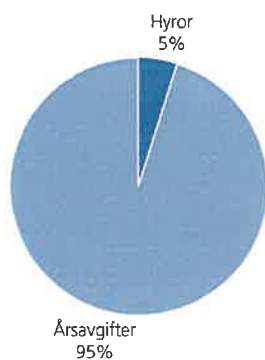
Föreningens ekonomi

Avgiftshöjningen på 5 % har bidragit till en liten ökning utav föreningens intäkter. Lånet hos Nordea som togs för renoveringen utav fasaderna på 8 000 000:- har föreningen gjort en extra inbetalning på 3 320 000:-. Kostnaden för vatten bör bli lägre, då vattenläckan blivit lokaliserad och åtgärdad under 2017.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 932 948	5 157 809
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 453 270	5 276 234
Finansiella intäkter	57	61
Minskning kortfristiga fordringar	62 594	163 818
	5 515 921	5 440 113
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 941 318	3 910 774
Finansiella kostnader	478 282	515 873
Minskning av långfristiga skulder	4 015 900	855 900
Minskning av kortfristiga skulder	63 000	382 426
	7 498 500	5 664 973
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 950 369	4 932 948
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 982 579	-224 861

*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 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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.

Handwritten mark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har utfört ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA) kontroll. Åtgärder har gjorts efter besiktningsprotokollet. Nya skyltar till skyddsrummet, brandsläckare och brandfilter har införskaffats till föreningen. Tätning utav brandcellsvägg har utförts i källaren i norra området, intill skyddsrummet.

Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i hela föreningen.

Låssmed har anlitats för att utföra låsbyte vid södra områdets soprum och tidningsrum, intill Erstaviksvägen. Under året har en trädällarfirma fällt 17 st träd i föreningen. Under året har två städdagar arrangerats, en under våren och en på hösten. Inköp och målning utav dörrar har gjorts till 5 ytterförråd i södra området. Upphandling för renovering utav södra gemensamhetslokalen har skett.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	694	694	694
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 172	7 740	7 861	7 097
Elkostnad/m ² totalyta	71	63	49	47
Värmekostnad/m ² totalyta	22	79	57	14
Vattenkostnad/m ² totalyta	87	96	50	64
Kapitalkostnader/m ² totalyta	60	64	68	76
Soliditet (%)	5	3	2	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 310	359	-6 118	-5 796
Nettoomsättning (tkr)	5 416	5 160	5 142	5 112

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	1 378 110	834 088	-431 250	975 272
S:a bundet eget kapital	2 978 110	834 088	-431 250	2 575 272
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 444 067	-834 088	790 552	-1 400 531
Årets resultat	1 310 237	1 310 237	-359 301	359 301
S:a ansamlad förlust	-133 831	476 149	431 251	-1 041 229
S:a eget kapital	2 844 279	1 310 237	1	1 534 043



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 310 237
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-609 979
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-834 088
summa balanserat resultat	-133 830

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

21 839

-111 991

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 416 002	5 159 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 268	116 242
Summa rörelseintäkter		5 453 270	5 276 234
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 472 076	-3 341 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-304 204	-321 345
Personalkostnader	Not 6	-165 039	-248 236
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-723 490	-490 346
Summa rörelsekostnader		-3 664 808	-4 401 120
RÖRELSERESULTAT		1 788 462	875 113
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-478 282	-515 873
Summa finansiella poster		-478 225	-515 812
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 310 237	359 301
ÅRETS RESULTAT		1 310 237	359 301

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 172 588	51 896 078
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 172 588	51 896 078
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 175 088	51 898 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		36 747	2 286
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 386 126	1 255 044
Summa kortfristiga fordringar		2 422 873	1 257 330
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		586 688	3 797 404
Summa kassa och bank		586 688	3 797 404
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 009 561	5 054 734
SUMMA TILLGÅNGAR		54 184 649	56 953 312

m

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 378 110	975 272
Summa bundet eget kapital		2 978 110	2 575 272
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 444 067	-1 400 531
Årets resultat		1 310 237	359 301
Summa fritt eget kapital		-133 831	-1 041 229
SUMMA EGET KAPITAL		2 844 279	1 534 043
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	19 979 930	46 043 775
Summa långfristiga skulder		19 979 930	46 043 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 703 845	8 655 900
Leverantörsskulder		85 360	161 794
Övriga skulder		39 290	47 503
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	531 945	510 297
Summa kortfristiga skulder		31 360 439	9 375 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 184 649	56 953 312

2

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	2018	2017
Byggnader	100 år	200 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	2018	2017
Årsavgifter	5 151 203	4 905 881
Hyror parkering	67 450	56 580
Hyror garage	172 800	172 970
Hyror reklamplats	24 629	24 219
Öresutjämning	-80	342
	5 416 002	5 159 992

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Fakturerade kostnader	-54 740	114 569
Försäkringsersättning	90 589	0
Övriga intäkter	1 419	1 673
	37 268	116 242

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	72 525	110 183
	Fastighetsskötsel gård beställning	37 938	0
	Snöröjning/sandning	155 414	141 296
	Sotning	1 598	1 568
	OVK Obl. Ventilationskontroll	45 000	0
	Myndighetstillsyn	2 650	0
	Gemensamma utrymmen	2 102	2 488
	Garage	0	188
	Gård	3 792	369
	Förbrukningsmateriel	28 233	7 278
	Brandskydd	7 338	0
	Fordon	505	479
		357 095	263 849
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	13 649	0
	Lås	6 978	0
	VVS	0	14 031
	Värmeanläggning/undercentral	55 671	51 574
	Ventilation	0	3 093
	Tak	0	2 500
	Garage/parkering	0	13 631
	Skador/klotter/skadegörelse	0	30 636
	Vattenskada	0	47 308
		76 298	162 773
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	21 839	0
	Installationer	0	431 250
		21 839	431 250
	Taxebundna kostnader		
	El	572 001	505 274
	Olja	172 754	631 433
	Vatten	698 318	767 539
	Sophämtning/renhållning	169 486	150 159
	Grovsopor	0	23 849
		1 612 559	2 078 254
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	135 853	132 612
	Kabel-TV	111 392	0
	Bredband	6 972	124 455
		254 217	257 067
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	150 068	148 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 472 076	3 341 193

N

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	942	1 615
	Medlemsinformation	400	0
	Tele- och datakommunikation	5 473	6 523
	Juridiska åtgärder	21 000	22 491
	Inkassering avgift/hyra	7 325	4 350
	Hysesförluster	1 262	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 375	14 250
	Föreningskostnader	1 513	4 309
	Fritids- och trivselkostnader	5 190	2 747
	Förvaltningsarvode	212 998	205 280
	Administration	12 463	15 558
	Konsultarvode	11 623	37 182
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Föreningsavgifter	7 190	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	7 040
		304 204	321 345
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	127 530	190 548
	Kostnadsersättningar	89	0
	Sociala kostnader	37 420	57 688
		165 039	248 236
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	468 451	235 307
	Förbättringar	245 415	245 415
	Markanläggning	9 624	9 624
		723 490	490 346

20

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-8 885 523	-8 395 177
	Årets avskrivningar enligt plan	-723 490	-490 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 609 013	-8 885 523
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 172 588	51 896 078
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 200 000	2 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 942 000	58 942 000
	Taxeringsvärde mark	26 497 000	26 497 000
		85 439 000	85 439 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
	Lokaler	2 439 000	2 439 000
		85 439 000	85 439 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 814	28 814
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 814	28 814
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 814	-28 814
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 814	-28 814
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 500	2 500
		2 500	2 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	6 185	101 172
	Skattekonto	4 617	4 617
	Skattefordran	11 643	13 711
	Klientmedel hos SBC	2 363 681	1 135 544
		2 386 126	1 255 044

2

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	975 272	141 184
	Reservering enligt stadgar	834 088	834 088
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-431 250	0
	Vid årets slut	1 378 110	975 272

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,020 %	7 464 861	7 661 525	2020-10-14
	Nordea	1,020 %	12 840 969	12 970 205	2020-10-14
	Nordea	0,441 %	4 480 000	7 800 000	2019-10-03
	Nordea	0,900 %	25 897 945	26 267 945	2019-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		50 683 775	54 699 675	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 703 845	-8 655 900	
			19 979 930	46 043 775	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 404 275 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	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 025 000	56 025 000

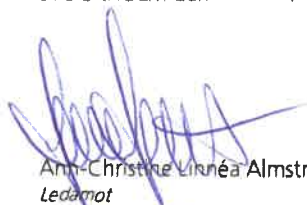
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	92 907	97 588
	Avgifter och hyror	429 182	412 709
	Upplupen kostnad	9 856	0
		531 945	510 297

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Avslut på renoveringsarbetet i gemensamhetslokalen i södra området. Utföra renovering utav ett soprum och tidningsrum i södra och i det som finns i norra. Rengöring utav oljetanken för att kunna göra en besiktning. Upprätta en energideklaration. Anta nya stadgar.

N

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10/4 2019



Ann-Christine Linnéa Almström
Ledamot



Christina Elisabeth Lind
Ledamot



Kent Roland Palmqvist
Ledamot



Jonas Nils Svante Eriksson
Påskrivande Suppleant



Lars Henry Gerdén
Påskrivande Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 15/4 2019



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 2018.

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 2018 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 15 april 2019



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor