

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storseglet

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 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättnings 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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-02 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Föreningens andel är 0 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen för vanligt hushållsavfall..

Styrelsen

Dag Andersson	Ledamot
Anders Buckau	Ledamot
Negar Edrisi	Ledamot
Leif Holmberg	Ledamot
Jonas Larsson	Ledamot

Tommy Ure	Suppleant
-----------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Persson

Ordinarie Extern

Convensia Revision



Valberedning

Tobias Holmeliw
Johanna Sahlin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RUFFEN 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system med termostatstyrda radiatorer och synliga värmestammar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.

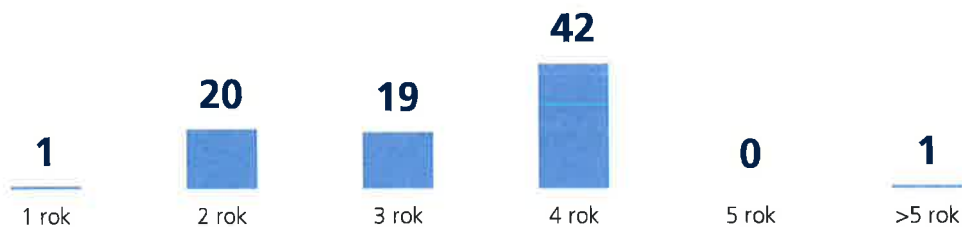
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 906 m², varav 7 420 m² utgör lägenhetsyta och 1 486 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Clustret	68 m ²	2019-04-30
Fastighetsbyrån	140 m ²	2019-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Underhållsplanen uppdaterades December 2018.

[Handwritten signatures in blue ink]

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning mm.	SBC
Fastighetsskötsel	A.S. Underhåll
Arrendeavtal för Ruffen 1 & 2	Stockholms Stad, Markkontoret
El & värme	Boo Energi, Fortum, Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten
Hushållssopor	Östra Sjöstadens samfällighetsförening
Återvinningsbara sopor	Re Company
Mark- & trädgårdsskötsel	Veterankraft
Garageporten	UNA Portar
Hissar	KONE, Kiwa Inspecta
Försäkringar	Protector / Söderberg & Partners
Lås	Västberga Lås
Entrémattor	Logomattan i Stockholm
Bank	SBAB, Nordea, Handelsbanken (genom SBC)
Städning	Linn Städ
Bredband, TV, IP-telefoni	Ownit / Telenor
Taksnöskottning	Brinkens
Brandskydd	SeQRus
Solcellstakanläggning	Measol
Sammanträdeslokaler	Åsö Föreningsråd / Pumpan

Handwritten signatures in blue ink, including initials and a full name.

Föreningens ekonomi Solceller

Underhållsplanen har uppdaterats så att **solcellsanläggningen** nu också ingår i planen.

Föreningens lån

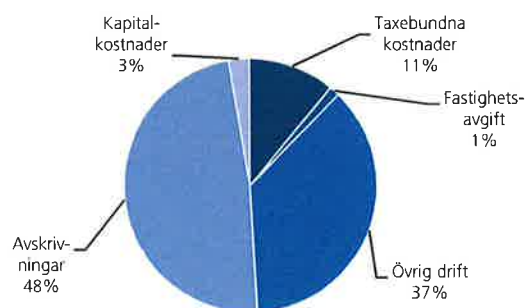
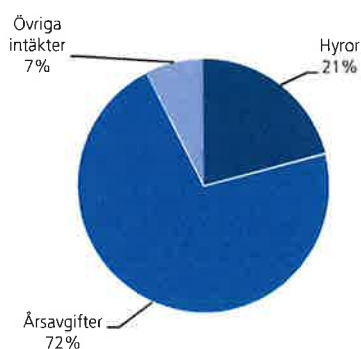
I slutet av december lades föreningens lån delvis om. 20 MSEK bands på 4 år. Övriga 32 MSEK har fortsatt rörlig ränta i ett år.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 275 649	14 708 005
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 876 576	7 585 613
Finansiella intäkter	41 868	47 081
Minskning kortfristiga fordringar	231 736	0
	7 150 181	7 632 694
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 531 017	4 699 950
Finansiella kostnader	240 685	165 148
Ökning av materiella anläggningstillgångar	937 404	186 488
Ökning av kortfristiga fordringar	0	437 655
Minskning av kortfristiga skulder	35 417	5 575 809
	5 744 522	11 065 051
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	12 681 307	11 275 649
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 405 658	-3 432 357

*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 1 337 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 signatures and initials in blue ink.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sänkt avgift

Avgiften för lägenheter i föreningen har sänkts med 15% fr.o.m. 1 januari 2019. Det är första gången som avgiften förändrats i föreningen. Avgiften till föreningen ligger nu ~ i nivå med genomsnittet för bostadsrättslägenheter i Stockholm. Föreningens ekonomi är även efter avgiftssänkningen fortsatt god.

Rättsskyddsersättning

Under våren 2018 betalade Folksam ut full rättsskyddsersättning för tvisten med Abacus. Totalt har föreningen fått ut 600 KSEK från Folksam från föreningens ansvarsförsäkrings för rättstvisten.

Investering i solceller på taket

Solceller har under sommaren 2018 installerats på fastighetens tak och togs i full drift i augusti. Under 2018 producerade solcellerna 16,65 MWh. Föreningen investerade nästan 1 MSEK i solcellsanläggningen och har fått 30% i bidrag från staten för detta. Med en nettokostnad på knappt 700 KSEK förväntas anläggningen betala sig fullt ut efter 10-12 år.

Avloppen

Föreningen har haft ett antal kontakter med Abacus under året om avloppsfrågan. Avloppen har inspekterats noga av Rör- och ledningsinspektion och föreningen har tagit hjälp av teknisk expertis via SBC för att kunna föra diskussioner med Abacus på ett tryggt och konstruktivt sätt. Efter den senaste inspektionen var ledningarna i allmänhet i bättre skick än förväntat.

Det finns fortfarande vid årets slut några frågetecken. Dessa avlopp går igenom på nytt under vintern 2019. Målsättningen är att Abacus ska åtgärda alla återstående problem i tid för att vid den femåriga garantibesiktningen under våren 2019 få ett klartecken på att inga allvariga avloppsproblem kvarstår. Dock är det troligt att regelbundna spolningar av avloppsrören måste ske framöver för att hela tiden hålla ledningarna i fungerande skick.

Nya köksfilter, OVK och radon

Alla lägenheters spiskåpor har utrustats med nya ståltrådsfilter som är lättare att regelbundet rengöra. OVK-mätningar har också gjorts under våren. Vissa justeringar av till- eller frånluft har gjorts i några lägenheter. Efter det har vi bara godkända luftflöden.

Radonmätningar har gjorts under vintern 2017-2018. Alla mätningar har visat sig ligga väl inom ramen för gränsvärdena för halten av radon.

Ljudstörningar

Några anmälningar om ljudstörningar har lämnats till styrelsen under året. Resultatet är att ventiler måste justeras i en lägenhet. Ljudstörningar, t.ex. att köra torktumlare, får inte förekomma mellan kl. 22.00 och 08.00. Man får naturligtvis ha gäster hemma emellanåt även om det innebär en viss ljudstörning efter kl. 22.00. Bör företrädesvis planeras till fredags- eller lördagskvällar.

GDPR

Den 25 maj 2018 trädde de nya GDPR-reglerna i kraft som gäller hur allas personuppgifter ska skyddas. Föreningen hanterar personuppgifter dels genom SBC, f.f.a. för att kunna hantera föreningens ekonomi inkl. att avisera alla om månadsavgifter mm. Dels hanterar styrelsen personuppgifter genom att hålla en medlemsförteckning där styrelsen har tillgång till medlemmarnas kontaktuppgifter. Denna lista används bara av styrelsen för information till och kontakter med medlemmarna. Aldrig för några kommersiella syften eller av andra aktörer.

Innergården

Sommarens sol och värme gick hårt åt gräsmattan. Den har delvis återplanterats i syfte att hela gräsmattan åter ska kunna bli grön och fin.

På innergården har de fasta lekredskapen tagits bort. Istället har en konstgjord röd lekyta anlagts av Abacus. Med tanken på närheten till den oerhört fina Anders Franzéns park med många lekredskap för både små och halvstora barn så behöver föreningen inga egna fasta lekredskap som måste underhållas och inspekteras årligen.

Avropsavtal taksnöskottning

Under hösten 2018 ingick föreningen ett avropsavtal med Brinkens takläggare avseende taksnöskottning. Finns risk för snöras från taket måste föreningen som husägare undanröja denna fara. Skulle någon människa skadas av snöras kan föreningen bli ersättningsansvarig för detta.

Brandskyddskontroll

Styrelsen har också uppdragit åt SeQRus att gå igenom all brandskyddsutrustning och förbättra/underhålla den där så behövs. Flera brandsläckare och nödutgångsskyltar har satts upp. Regelbundna kontroller kommer genomföras framöver med hjälp av de brandskyddsplaner som föreningen nu har.

Extra storstädning

I slutet av året uppdrogs åt Veterankraft att göra en ordentlig storstädning av trapphus, förrådsgångar och delar av garaget. Trapphusen städades inför jul och den övriga storstädningen har skett därefter. Den ordinarie veckostädningen av trapphusen räcker inte riktigt för att hålla helt rent hela tiden.

Julgran

Föreningen hade sedvanlig stor julgran på innergården. Den togs ned c:a en månad efter jul.

Ett särskilt Tack!

Styrelsen riktar ett stort tack till de medlemmar som på olika sätt ställt upp under året. Lars-Erik Nyman har hållit i kontakterna med Measol avseende solcellsanläggningen på taket. Ted Emanuelsson har som vanligt hjälpt till med att se över våra lån. Trivselgruppen har jul- och påskpyntat och gjort en del annat för vår allmänna trivsel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 147
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 146

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	664	664	664
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 539	2 548	2 495	2 495
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 008	7 008	7 008	7 008
Elkostnad/m ² totalyta	36	33	31	25
Värmekostnad/m ² totalyta	49	41	42	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	11	11	6
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	19	12	50
Soliditet (%)	86	86	85	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 149	-1 489	-2 128	-2 555
Nettoomsättning (tkr)	6 390	6 388	6 382	6 380

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 420 m² bostäder och 1 486 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	200 000 000	0	0	200 000 000
Upplåtelseavgifter	172 635 000	0	0	172 635 000
Fond för yttre underhåll	1 843 122	460 067	0	1 383 055
S:a bundet eget kapital	374 478 122	460 067	0	374 018 055
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 453 309	-460 067	-1 488 633	-6 504 609
Årets resultat	-2 148 503	-2 148 503	1 488 633	-1 488 633
S:a ansamlad förlust	-10 601 812	-2 608 570	0	-7 993 242
S:a eget kapital	363 876 310	-2 148 503	0	366 024 813

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 148 503
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 993 241
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-460 067
summa balanserat resultat	-10 601 811

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-10 601 811

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	6 390 308	6 387 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	486 268	1 197 818
Summa rörelseintäkter		6 876 576	7 585 613
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 145 740	-3 931 732
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 585	-656 001
Personalkostnader	Not 6	-119 692	-112 218
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 295 246	-4 256 228
Summa rörelsekostnader		-8 826 262	-8 956 179
RÖRELSERESULTAT		-1 949 686	-1 370 566
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter		41 868	47 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 685	-165 148
Summa finansiella poster		-198 817	-118 067
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 148 503	-1 488 633
ÅRETS RESULTAT		-2 148 503	-1 488 633

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	407 892 190	411 250 032
Summa materiella anläggningstillgångar	407 892 190	411 250 032	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	407 892 190	411 250 032	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 700	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	938 531	1 028 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	756 183	880 518
Summa kortfristiga fordringar	1 694 714	1 910 514	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	11 431	13 431	
Spärrade bankmedel	11 854 980	10 463 258	
Summa kassa och bank	11 866 411	10 476 689	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	13 561 125	12 387 203	
SUMMA TILLGÅNGAR	421 453 315	423 637 235	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		372 635 000	372 635 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 843 122	1 383 055
Summa bundet eget kapital		374 478 122	374 018 055
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 453 309	-6 504 609
Årets resultat		-2 148 503	-1 488 633
Summa fritt eget kapital		-10 601 812	-7 993 242
SUMMA EGET KAPITAL		363 876 310	366 024 813
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	52 000 000	52 000 000
Summa långfristiga skulder		52 000 000	52 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		209 635	160 396
Skatteskulder		229 780	229 780
Övriga skulder		4 681 465	4 720 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	456 125	501 727
Summa kortfristiga skulder		5 577 005	5 612 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		421 453 315	423 637 235

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 anspråktagande 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	100 år
Laddningsstationer	10 år	10 år
Solcellsanläggning	10 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 925 979	4 929 990
Årsavgifter - bortfall	0	-5 999
Hyror lokaler momspliktiga	522 981	524 860
Hyror garage	918 000	918 000
Elintäkter	3 600	1 200
Värmeintäkter	19 760	19 760
Öresutjämning	-13	-16
	6 390 308	6 387 795

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga erhållna bidrag	279 148	100 938
Försäkringsersättning	207 120	392 880
Övriga intäkter	0	704 000
	486 268	1 197 818

Handwritten signatures in blue ink.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	87 590	87 868
	Fastighetskötsel beställning	60 637	16 277
	Fastighetskötsel gård entreprenad	25 792	107 740
	Fastighetskötsel gård beställning	39 145	18 883
	Snöröjning/sandning	5 595	58 879
	Städning entreprenad	40 580	40 546
	Städning enligt beställning	0	15 345
	Mattvätt/Hyrmattor	31 613	30 979
	OVK Obl. Ventilationskontroll	21 524	0
	Hissbesiktning	5 101	6 606
	Myndighetstillsyn	8 475	0
	Gemensamma utrymmen	2 408	2 097
	Garage	750	0
	Sophantering	11 643	0
	Gård	34 910	5 836
	Serviceavtal	18 102	15 191
	Förbrukningsmateriel	84 121	23 600
	Teleport/hissanläggning	7 241	0
	Brandskydd	86 065	0
	Fordon	313	0
		571 602	429 847
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	7 829	3 580
	Entré/trapphus	0	11 506
	Lås	18 074	9 421
	VVS	2 965	30 336
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 260
	Ventilation	6 214	79 877
	Hiss	37 007	10 576
	Balkonger/altaner	0	18 368
	Garage/parkering	2 884	30 149
	Skador/klotter/skadegörelse	3 739	2 170
	Vattenskada	0	1 778
		78 712	206 022
	Periodiskt underhåll		
	VVS	72 072	0
		72 072	0
	Taxebundna kostnader		
	El	323 168	295 524
	Värme	432 032	368 986
	Vatten	106 231	101 394
	Sophämtning/renhållning	118 975	112 503
		980 407	878 407
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	51 364	48 918
	Tomträttsavgäld	1 908 140	1 908 140
	Samfällighetsavgift	101 930	102 467
	Kabel-TV	148 940	56 927
	Bredband	117 683	186 114
		2 328 057	2 302 566
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 890	114 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 145 740	3 931 732

Handwritten blue ink signatures and initials, including what appears to be 'H', 'A', 'Q', and 'AA'.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Juridiska åtgärder	90 313	382 563
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	18 649	18 649
	Föreningskostnader	15 229	9 951
	Styrelseomkostnader	83	152
	Fritids- och trivselkostnader	3 800	272
	Förvaltningsarvode	106 204	102 419
	Förvaltningsarvodena övriga	5 346	0
	Administration	3 740	19 323
	Konsultarvode	12 012	115 932
	Föreningsavgifter	2 905	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 880	6 740
		265 585	656 001

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 000	87 360
	Kostnadsersättningar	2 980	109
	Sociala kostnader	25 712	24 749
		119 692	112 218

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	4 245 350	4 245 350
	Förbättringar	49 896	10 878
		4 295 246	4 256 228

Handwritten blue ink signatures and initials, including a large stylized 'Q' and several other scribbles.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	424 721 488	424 535 000
	Nyanskaffningar	937 404	186 488
	Utgående anskaffningsvärde	425 658 891	424 721 488
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 471 456	-9 215 227
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 295 246	-4 256 228
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 766 701	-13 471 456
	Planenligt restvärde vid årets slut	407 892 190	411 250 032
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	171 600 000	171 600 000
	Taxeringsvärde mark	102 889 000	102 889 000
		274 489 000	274 489 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	263 000 000	263 000 000
	Lokaler	11 489 000	11 489 000
		274 489 000	274 489 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	123 635	116 744
	Klientmedel hos SBC	814 896	798 959
	Fordringar	0	112 592
		938 531	1 028 295
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Tomträttsavgäld	477 035	477 035
	Sophämtning/renhållning	0	10 603
	Försäkringsersättning	0	392 880
	Övriga erhållna bidrag	279 148	0
		756 183	880 518
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 383 055	1 081 526
	Reservering enligt stadgar	460 067	460 067
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-158 538
	Vid årets slut	1 843 122	1 383 055

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,520 %	32 000 000	52 000 000	2019-12-30
Nordea	1,090 %	20 000 000	0	2022-12-21
Summa skulder till kreditinstitut		52 000 000	52 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		52 000 000	52 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Städning entreprenad	3 382	0
Ränta	3 659	1 521
Avgifter och hyror	449 084	496 824
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	0
Städning entreprenad	0	3 382
	456 125	501 727

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Återstående garantifel

Styrelsen har i januari 2019 uppmanat alla medlemmar att gå igenom sina lägenheter inför 5-årsbesiktningen och fylla i en blankett som ska lämnas till entreprenören beträffande återstående garantifel. Även föreningens styrelse har haft kontakter med Abacus om återstående fel (utanför resp. lägenhet) som behöver åtgärdas.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 5 2019



Dag Andersson
Ledamot



Anders Buckau
Ledamot



Negar Edrisi
Ledamot



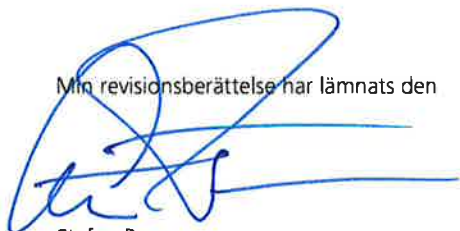
Leif Holmberg
Ledamot



Jonas Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

6 / 5 2019



Stefan Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Storseglet
Org.nr. 769622-7250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storseglet 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 "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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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

fel, 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 Storseglet 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Stockholm den 6 maj 2019

Stefan Persson

Auktoriserad revisor