

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storseglet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

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 2020-03-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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 i sjöstadens. .

Styrelsen

Leif Holmberg	Ordförande
Dag Allan Andersson	Ledamot
Anders Johan Buckau	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Persson	Ordinarie Extern	Convensia Revision
----------------	------------------	--------------------

Valberedning

Lars-Gunnar Bengtsson	Sammanställande
Sofia Geere	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
RUFFEN 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

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

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.

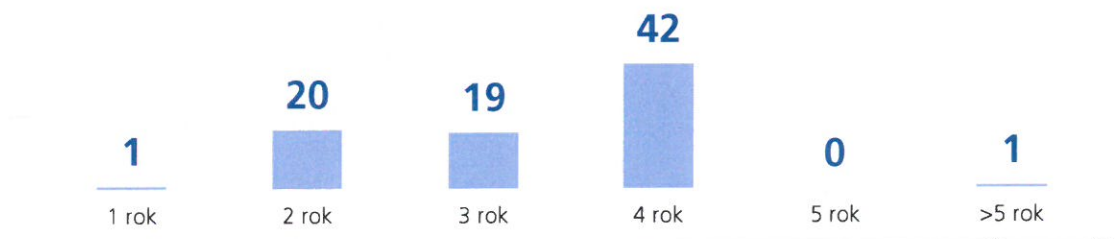
Värdeåret är 2013.

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	2022-04-30
Fastighetsbyrå	140 m ²	2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

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, Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten
Hushållssopor	Östra Sjöstadens samfällighetsförening
Återvinningsbara sopor	Re Company
Mark- & trädgårdsskötsel	Veterankraft
Garageporten	UNA Portar
Hissar	KONE, Kiwa Inspecta
Försäkringar	Nordeuropa / Söderberg & Partners
Lås	Västberga Lås
Entrémattor	Logomattan i Stockholm
Bank	Handelsbanken, SBAB, Nordea
Städning	Linn Städ
Bredband, TV, IP-telefoni	Ownit / Telenor
Taksnöskottning	Brinkens
Brandskydd	SeQRus
Solcellstakanläggning	Measol
Sammanträdeslokaler	Åsö Föreningsråd / Pumpan



Föreningens ekonomi **Föreningens lån**

Sista december amorterade vi 5 miljoner på föreningens lån vilket innebär att vi nu har två lån på 23 resp. 20 MSEK.

I samband med amorteringen lades 23 MSEK om från Handelsbanken STIBOR 3 månader till STIBOR 3 månader hos Nordea, som erbjuder en bättre ränta. Räntan för första kvartalet 2021 ligger på ca 0,36%.

20 miljoner är sen tidigare bundet till december 2022 med en ränta på 1,09%.

Lånen uppgår härmed till ca 5.800 kr/m² boyta. Det gör att föreningens belåning per m², för att vara en ganska ny förening i Stockholm, är låg.

Tomträttsavgäld till Stockholms kommun

Under 2020 har föreningen betalat 1.908.140 kr per år (477.035 kr per kvartal) i tomträttsavgäld till Stockholms kommun. Detta styrs av ett avtal som gäller t.o.m. 31 mars 2021. I det nya tomträttsavgäldsavtalet med kommunen som löper på tio år (1 april 2021 – 31 mars 2031) får föreningen en sänkt avgift med 14% fr.o.m. 1 april 2021. Den nya avgälden blir 1.641.000 kr per år (410.250 kr per kvartal).

Sänkt månadsavgift

Från och med 1 januari 2021 har föreningen på nytt sänkt månadsavgiften för medlemmarna, nu med 10%. Detta beror framförallt på att kommunens tomträttsavgäld sänks med ca 14% från 1 april 2021 samt att räntan på våra lån förväntas vara fortsatt låg. Att hålla avgiften så låg som möjligt, utan att äventyra föreningens ekonomi, är högsta prioritet för styrelsen.

Risakanalys Föreningen upprättar inte någon flerårsbudget. Däremot presenterar styrelse, efter beslut på årsstämman 2019, årligen på stämman en riskanalys av hur föreningens ekonomi kan komma att påverkas framåt. Den tar upp de faktorer som styrelsen tror kan komma att påverka föreningens ekonomi under kommande år. På årsstämman ges därmed möjlighet för medlemmarna att diskutera och ha synpunkter på föreningens ekonomiska prioriteringar framöver.

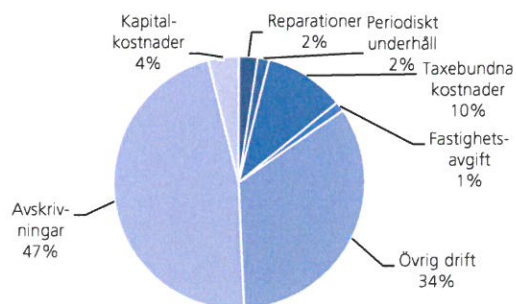
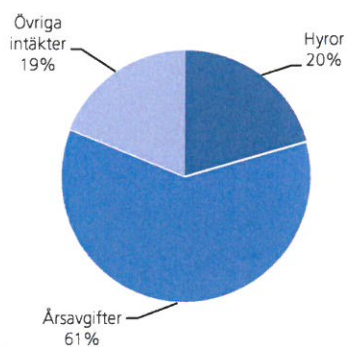
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 10 %.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 945 734	12 681 307
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 914 881	5 676 465
Finansiella intäkter	17 614	39 563
Minskning kortfristiga fordringar	314 104	0
	7 246 599	5 716 028
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 578 496	4 524 998
Finansiella kostnader	363 195	412 015
Ökning av kortfristiga fordringar	0	61 058
Minskning av långfristiga skulder	5 000 000	4 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	3 096 659	1 453 530
	13 038 350	10 451 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 153 983	7 945 734
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-5 791 751	-4 735 573

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Solceller

Sommaren 2018 installerades solceller på fastighetens tak och togs i full drift i augusti 2018. 2019 är det första året då vi haft solcellerna i drift ett fullt kalenderår. Under 2020 producerade solcellerna 54,48 MWh (helåret 2019 producerades 54,41 MWh).

Totalt sett är kostnaden för föreningens elinköp c:a 50 KKR lägre per år 2019-2020 än innan vi hade skaffat solceller. Det gör att investeringen i solceller, med nuvarande energipriser, kommer vara återbetald efter c:a 14 år.

Twisten med Abacus avslutad

Den 12 februari 2020 ingick Byggnads Abacus AB och Brf Storseglet en definitiv förlikning. Med denna förlikning avslutar parterna alla sina tvistiga mellanhavanden. Föreningen får behålla 1.250.000 kr som den innehållit och tar över ansvaret för självt bekosta regelbundna återkommande spolningar av avloppssystemet och att åtgärda skadade balkongglas.

I början av februari 2020 genomfördes en stamspolning i hela fastigheten i förebyggande syfte.

En styrelseledamot har lämnat styrelsen Under verksamhetsåret har en ledamot, Jonas Larsson, lämnat styrelsen i samband med att han flyttat från föreningen. Jonas har varit den, i styrelsen, som haft bäst överblick avseende bl.a. husets tekniska skick och status. Under tvisten med Abacus var hans tekniska kunskaper och ordningssinne en av grundstenarna som gjorde att föreningen var relativt framgångsrik i tvisten mot byggherren. Han har också varit styrelsen sekreterare. Dag Andersson har tagit över rollen som sekreterare i styrelsen.

Innergården

Ett nytt staket har statts upp runt lekplatsen. Förutom att det ger en trevlig inramning har det gjort att häcken och blommorna numera får växa i fred i den planering som omger lekplatsen.

Hjärtstartare

Stämman beslöt att uppdra åt styrelsen att införskaffa och montera upp en hjärtstartare i huset. Den sitter numera på väggen i garaget, vid ingången till trapphusen till 33:an och 35:an. Hjärtstartaren är en självinstruerande typ. Den kan inte ge stötar till den som har ett fungerande hjärta. Ta bara ned den från väggen och följ de anvisningar som ges. Om ett hjärtstopp uppstår är tiden viktigast för möjligheten att rädda livet på den som har fått en hjärtattack.

Julgran

Föreningen hade en sedvanlig stor julgran på innergården som lös upp och gjorde det lite hemtrevligare för oss i vintermörkret. Den togs ned c:a en månad efter jul.

Inglasning av eller höj- och sänkbara glas på balkonger

Under året har framkommit önskemål från enskilda medlemmar att få glasa in sina balkonger. Årsstämman uppdrog åt styrelsen att söka bygglov för det. Från början har c:a 20-25 medlemmar sagt sig vara intresserade av att på egen bekostnad få glasa in sina balkonger alternativt sätta upp höj- och sänkbara glas. I början av 2021 har föreningen, trots påstötningar, fortfarande inte fått svar från kommunen på sin ansökan.

Personuppgiftsansvar (GDPR)

Styrelsen för ett särskilt register över föreningens medlemmar med uppgifter om mailadresser och telefonnummer. Registret används enbart för att styrelsen snabbt ska kunna kommunicera med alla medlemmar. Inga uppgifter i registret lämnas ut till utanförstående. Styrelsen har inom sig utsett en personuppgiftsansvarig.

Föreningens ekonomiska förvaltare SBC sköter, på föreningens uppdrag, det mesta som gäller föreningens ekonomin, t.ex. betala fakturor samt avisera och påminna alla medlemmar om att betala sin avgifter månadsvis samt föra det register över bostadsrättshavare och pantsättning som föreningen enligt lag är skyldigt att ha. SBC har en egen personuppgiftsansvarig.

Ett särskilt Tack!

- Till Eva Törnqvist som pyntat till påsk och jul, skaffat in granen på innergården och gjort en del annat för vår allmänna trivsel.
- Till Jonas Larsson för hans mångåriga engagemang i styrelsen för föreningen. Vi saknar dig redan Jonas! Lycka till framöver.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 145
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 144

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	565	565	664	664
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 409	2 563	2 539	2 548
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 795	6 469	7 008	7 008
Elkostnad/m ² totalyta	34	32	36	33
Värmekostnad/m ² totalyta	49	51	49	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	12	12	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	46	27	19
Soliditet (%)	89	87	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 367	-3 579	-2 149	-1 489
Nettoomsättning (tkr)	5 636	5 661	6 390	6 388

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	2 763 256	460 067	0	2 303 189
S:a bundet eget kapital	375 398 256	460 067	0	374 938 189
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 100 670	-460 067	-3 578 725	-11 061 879
Årets resultat	-2 366 935	-2 366 935	3 578 725	-3 578 725
S:a ansamlad förlust	-17 467 605	-2 827 002	0	-14 640 603
S:a eget kapital	357 930 651	-2 366 935	0	360 297 586

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 366 935
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 640 603
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-460 067
summa balanserat resultat	-17 467 605

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

131 784
-17 335 821

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 636 094	5 661 011
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 278 786	15 454
Summa rörelseintäkter		6 914 881	5 676 465
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 166 892	-4 059 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 115	-346 433
Personalkostnader	Not 6	-119 489	-119 245
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 357 739	-4 357 739
Summa rörelsekostnader		-8 936 235	-8 882 738
RÖRELSERESULTAT		-2 021 354	-3 206 273
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 614	39 563
Räntekostnader och liknande resultatposter		-363 195	-412 015
Summa finansiella poster		-345 581	-372 452
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 366 935	-3 578 725
ÅRETS RESULTAT		-2 366 935	-3 578 725

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	399 176 712	403 534 451
Summa materiella anläggningstillgångar		399 176 712	403 534 451
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
399 176 712			
2019-12-31			
403 534 451			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	340 226
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	740 463	1 013 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	477 035	477 035
Summa kortfristiga fordringar		1 217 498	1 830 723
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 563 257	11 431
Spärrade bankmedel		0	7 044 456
Summa kassa och bank		1 563 257	7 055 887
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
2 780 755			
2019-12-31			
8 886 610			
SUMMA TILLGÅNGAR			
401 957 466			
2019-12-31			
412 421 061			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		372 635 000	372 635 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 763 256	2 303 189
Summa bundet eget kapital		375 398 256	374 938 189
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 100 670	-11 061 879
Årets resultat		-2 366 935	-3 578 725
Summa fritt eget kapital		-17 467 605	-14 640 603
SUMMA EGET KAPITAL		357 930 651	360 297 586
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 000 000	48 000 000
Summa långfristiga skulder		20 000 000	48 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	23 000 000	0
Leverantörsskulder		180 916	270 346
Skatteskulder		237 480	233 630
Övriga skulder		133 993	3 136 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	474 427	482 821
Summa kortfristiga skulder		24 026 816	4 123 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		401 957 466	412 421 061

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Laddningsstationer	10 år	10 år
Solcellsanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 190 489	4 190 489
Hyror lokaler momspliktiga	496 272	527 978
Hyror garage	925 200	922 800
Elintäkter laddstolpe	6 000	0
Värmeintäkter	18 145	19 760
Öresutjämning	-12	-16
	5 636 094	5 661 011

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	7 446
Övriga intäkter	1 278 786	8 008
	1 278 786	15 454

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 529	87 709
	Fastighetsskötsel beställning	2 998	8 628
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 962	19 560
	Fastighetsskötsel gård beställning	35 262	14 154
	Snöröjning/sandning	5 595	10 170
	Städning entreprenad	40 580	70 105
	Städning enligt beställning	0	12 220
	Mattvätt/Hyrmattor	33 407	40 679
	Hissbesiktning	5 409	5 270
	Gemensamma utrymmen	0	10 696
	Sophantering	18 057	0
	Gård	21 189	10 559
	Serviceavtal	22 339	12 420
	Förbrukningsmateriel	72 117	68 405
	Teleport/hissanläggning	11 192	11 026
	Brandskydd	34 315	28 746
		402 949	410 347
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 120	0
	Lokaler	6 742	0
	Gemensamma utrymmen	0	22 254
	Sopphantering/återvinning	1 486	0
	Entré/trapphus	7 206	11 096
	Lås	0	5 802
	VVS	16 806	43 210
	Värmeanläggning/undercentral	12 429	0
	Ventilation	33 002	29 894
	Elinstallationer	81 949	9 570
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	18 708
	Bredband	0	4 202
	Hiss	28 836	43 788
	Mark/gård/utemiljö	17 729	10 344
	Garage/parkering	0	5 490
	Skador/klotter/skadegörelse	2 626	2 431
	Vattenskada	0	27 157
		226 930	233 947
	Periodiskt underhåll		
	VVS	73 352	0
	Mark/gård/utemiljö	58 433	0
		131 785	0
	Taxebundna kostnader		
	El	304 397	283 253
	Värme	434 489	455 143
	Vatten	113 513	108 122
	Sophämtning/renhållning	97 891	117 722
		950 290	964 239
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 047	55 316
	Tomträttsavgäld	1 908 140	1 908 140
	Samfällighetsavgift	111 643	101 967
	Kabel-TV	0	148 940
	Bredband	259 368	117 685
		2 336 198	2 332 048
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 740	118 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 166 892	4 059 321

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	82 910	147 869
	Inkassering avgift/hyra	3 600	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 649	18 649
	Föreningskostnader	34 980	5 926
	Styrelseomkostnader	146	282
	Fritids- och trivselkostnader	793	0
	Förvaltningsarvode	111 212	109 511
	Administration	3 748	3 128
	Korttidsinventarier	6 950	0
	Konsultarvode	15 752	50 322
	Föreningsavgifter	6 225	3 735
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 150	7 010
		292 115	346 433

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 600	93 000
	Kostnadsersättningar	45	1 390
	Sociala kostnader	24 844	24 855
		119 489	119 245

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	4 245 350	4 245 350
	Förbättringar	112 389	112 389
		4 357 739	4 357 739

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	425 658 891	425 658 891
	Utgående anskaffningsvärde	425 658 891	425 658 891
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-22 124 440	-17 766 701
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 357 739	-4 357 739
	Utgående avskrivning enligt plan	-26 482 179	-22 124 440
	Planenligt restvärde vid årets slut	399 176 712	403 534 451
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	196 800 000	196 800 000
	Taxeringsvärde mark	150 074 000	150 074 000
		346 874 000	346 874 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	335 000 000	335 000 000
	Lokaler	11 874 000	11 874 000
		346 874 000	346 874 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	149 707	123 615
	Klientmedel hos SBC	590 726	889 847
	Inkasso	30	0
		740 463	1 013 462
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Tomträttsavgäld	477 035	477 035
		477 035	477 035
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 303 189	1 843 122
	Reservering enligt stadgar	460 067	460 067
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	2 763 256	2 303 189

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,350 %	23 000 000	0	2021-12-30
Handelsbanken	0,000 %	0	28 000 000	Löst
Nordea	1,090 %	20 000 000	20 000 000	2022-12-21
Summa skulder till kreditinstitut		43 000 000	48 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 000 000	0	
		20 000 000	48 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Städning entreprenad	3 382	3 382
Vatten	28 467	27 158
Ränta	2 269	1 817
Avgifter och hyror	440 309	450 465
	474 427	482 821

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bygglovsansökan Stadsbyggnadskontoret har i mitten av januari, på en fråga från föreningen, meddelat att de inte ens har påbörjat behandlingen av den bygglovsansökan avseende inglasning av balkonger som föreningen lämnade in 1 oktober 2020. När kommunen kommer att hantera ansökan är oklart. Styrelsen kommer att informera medlemmarna när den vet mer. Troligen är det pandemin som gjort att handläggningen dragit ut så väldigt mycket på tiden.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 22/4 2021



Leif Holmberg
Ordförande

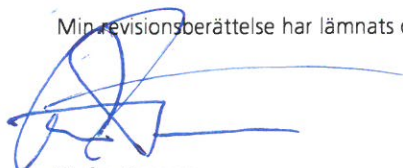


Dag Allan Andersson
Ledamot



Anders Johan Buckau
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22/4 2021



Stefan Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storseglet för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Storseglets finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman 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 Brf Storseglet 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till Brf Storseglet 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorers 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 22/4 - 2021

Stefan Persson

Auktoriserad revisor