

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storseglet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 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 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 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 Sjästadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Föreningens andel är 0 procent. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggningen för 1. matrester, 2. tidningar och papper samt 3. restavfall.

Styrelsen

Leif Hugo Holmberg	Ordförande
Dag Allan Andersson	Ledamot
Anders Johan Buckau	Ledamot
Negar Edrisi	Ledamot
Lars Jonas Larsson	Ledamot
Tommy Ure	Suppleant
Convensia Revision AB	Revisor
Stefan Torsten Persson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Lars-Gunnar Bengtsson
Sofia Geere

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

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 termostatstyrda radiatorer och synliga värmestammar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.

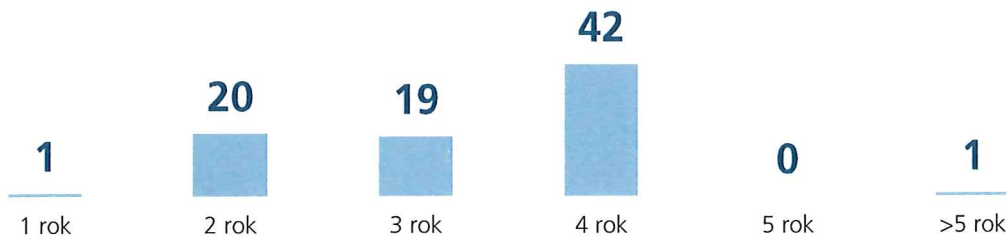
Värdeåret är 2013.

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	2022-04-30
Fastighetsbyrån	140 m ²	2022-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

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

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Mitt AB" and "S".

Föreningens ekonomi

Föreningens lån

I slutet av december 2018 lades föreningens lån delvis om. Då bands 20 MSEK på 4 år hos Nordea medan återstående 32 miljoner fick ligga kvar med 3 månaders ränta. I slutet av 2019 har föreningen betalat av 4 miljoner kronor på det lånet samt flyttat resterade lån på 28 MSEK till Handelsbanken som erbjöd en bättre ränta. Det innebär att föreningen nu har lån på sammanlagt 48 MSEK.

Lånen uppgår härmed till mindre än 6.500 kr/m² boyta. Det gör att föreningens belåning framöver bör få ett bättre betyg på allabrf.se avseende föreningens belåning per m².

Tomträttsavgäld till Stockholms kommun

Idag betalar föreningen c:a 1,9 MSEK per år i tomträttsavgäld till Stockholms kommun. Detta styrs av ett avtal som gäller t.o.m. 31 mars 2021.

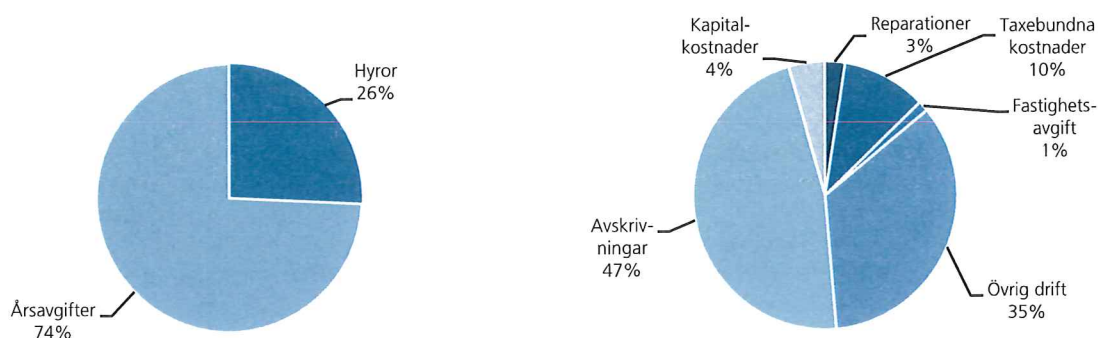
Under året har styrelsen skrivit på ett nytt tomträttsavgäldsavtal med kommunen som löper på tio år (1 april 2021 – 31 mars 2031) som gör att föreningen får en sänkt avgäld med 14% fr.o.m. 1 april 2021.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 681 307	11 275 649
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 676 465	6 876 576
Finansiella intäkter	39 563	41 868
Minskning kortfristiga fordringar	0	231 736
	5 716 028	7 150 181
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 524 998	4 531 017
Finansiella kostnader	412 015	240 685
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	937 404
Ökning av kortfristiga fordringar	61 058	0
Minskning av långfristiga skulder	4 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	1 453 530	35 417
	10 451 601	5 744 522
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 945 734	12 681 307
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-4 735 573	1 405 658

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 2019 producerade solcellerna 54,41 MWh. Av detta använde föreningen själv 66% av den producerade elen och 34% såldes tillbaka ut på nätet via det energibolag föreningen numera har avtal med, Boo Energi.

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

Garantibesiktning 2019

Under 2019 har en s.k. garantibesiktning genomförts i anslutning till att entreprenörens (Byggnads Abacus AB) femåriga garanti löper ut. Härefter gäller generellt en femårig ansvarstid.

Den stora skillnaden mellan en garanti och ett ansvar är bevisbördan. När det finns en garanti är det entreprenören (Abacus) som måste visa på att problemet inte beror på dem. Kan de inte det måste de åtgärda felet. Under en ansvarstid är det tvärtom, år är det istället köparen (föreningen) som måste visa på att felet beror på entreprenören.

Garantibesiktningsmannen har i sitt protokoll tagit upp de saker som återstod att lösa. Abacus hade så på sig t.o.m. den sista september 2019 att åtgärda kvarstående fel. Det mesta av de brister som upptogs i protokollet är också åtgärdade, även om mycket har gjorts efter september månad.

Det allvarigaste felet, förutom bakfall, mm. i avloppen, är att flertalet balkongglas har fått en kalkutfällning från balkonggolvet ovanför. Här har Abacus efter garantibesiktningen invänt mot sitt ansvar för att åtgärda dessa. Föreningen har haft kontakt med ett företag som säljer, underhåller och byter ut balkongglas. Huruvida glasen går att åtgärda på kemisk väg eller måste bytas ut är ännu oklart. Styrelsen fortsätter arbeta med frågan.

Förnyad tvist med Abacus

Eftersom Abacus inte anser sig ha ansvar för avloppen, balkongglasen m.m. har de stämt föreningen för att den fortsatt att hålla in pengar (se även Händelser efter årets slut).

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 brädorna till sofforna bytts ut av styrelsen. De gamla målade brädorna vad var ruttna. De nya är istället tryckimpregnerade med linolja och ska ha en avsevärt längre livslängd.

Förbättrat brandskydd

Styrelsen uppdrog åt företaget SeQRus att gå igenom brandskyddet i huset och att förbättra/underhålla den befintliga utrustning och skyltning där så behövdes. Fler brandsläckare och nödutgångsskyltar har sedan satts upp. I framtiden kommer regelbundna kontroller genomföras med hjälp av den brandskyddsplan som föreningen nu har.

Det styrelsen ännu inte har klarhet i är om vi ytterligare bör/måste förändra brandskyddet i garaget till p.g.a. elbilar. Elbilsbränder utgör en helt annan risk än vanliga bilbränder. Styrelsen arbetar vidare med frågan.

Elbilar

Antalet elbilar i garaget har ökat under året och flera medlemmar har anmält att de avser att skaffa sig en elbil. Föreningen har idag tio st. (av totalt 45 st.) p-platser som är förberedda för elbilar. Styrelsen har anpassat parkeringsreglerna så elbilsplatser primärt ska användas för just elbilar. Den som står på en elbilsplats, men inte har en elbil, kan därför behöva byta p-plats om någon annan som har en p-plats i garaget skaffar sig en elbil och vill ha en elbilsplats. Växer behovet av laddplatser kommer antalet utökas i framtiden, i takt med ett ökat behov.

I kön till en p-plats till garaget står idag c:a 20 st. medlemmar.

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 glas in sina balkonger. Styrelsen beslöt att göra en enkät för att undersöka intresset. C:a 20-25 medlemmar sa då sig vara intresserade av att på egen bekostnad få glasa in sina balkonger alt. sätta upp höj- och sänkbara glas. Ett stort antal medlemmar är samtidigt inte intresserade av detta. Styrelsen bildade i slutet av 2019 två arbetsgrupper med några medlemmar som vill försöka hitta lösningar på detta (se även Händelser efter årets slut).

Personuppgiftsansvar (GDPR)

Styrelsen för ett särskilt register över föreningens medlemmar med uppgifter om mailadresser och tele-nr. Detta register används enbart för att styrelsen ska kunna snabbt 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 ekonomi, t.ex. betala fakturor, avisera och påminna om att alla medlemmar ska betala sin avgifter månadsvis samt för det register över bostadsrättshavare och pantsättning som föreningen enligt lag är skyldigt att ha. SBC har en egen personuppgiftsansvarig.

Ett särskilt Tack!

Styrelsen riktar ett stort tack till de medlemmar som på olika sätt ställt upp under året:

- Ted Emanuelsson har som åter igen har hjälpt till med att se över föreningens lån.
- Eva Törnqvist som pyntat till påsk och jul, skaffat in granen på innergården och gjort en del annat för vår allmänna trivsel.
- Daniel Saidi har åter igen hållit i trådarna för en cykelrensning inom- och utomhus hos oss. Vi har många cyklar så det finns ett behov av att rensa ut övergivna cyklar emellanåt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 146
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 145

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	565	664	664	664
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 563	2 539	2 548	2 495
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 469	7 008	7 008	7 008
Elkostnad/m ² totalyta	32	36	33	31
Värmekostnad/m ² totalyta	51	49	41	42
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	12	11	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	27	19	12
Soliditet (%)	87	86	86	85
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 579	-2 149	-1 489	-2 128
Nettoomsättning (tkr)	5 661	6 390	6 388	6 382

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	2 303 189	460 067	0	1 843 122
S:a bundet eget kapital	374 938 189	460 067	0	374 478 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 061 879	-460 067	-2 148 503	-8 453 309
Årets resultat	-3 578 725	-3 578 725	2 148 503	-2 148 503
S:a ansamlad förlust	-14 640 603	-4 038 792	0	-10 601 812
S:a eget kapital	360 297 586	-3 578 725	0	363 876 310

Resultatdisposition

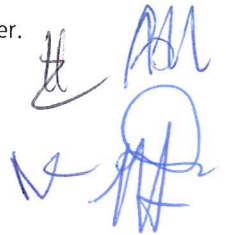
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-3 578 725
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 601 812
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-460 067
summa balanserat resultat	-14 640 604

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-14 640 604
----------------------------------	--------------------

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 661 011	6 390 308
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 454	486 268
Summa rörelseintäkter		5 676 465	6 876 576
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 059 321	-4 145 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 433	-265 585
Personalkostnader	Not 6	-119 245	-119 692
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 357 739	-4 295 246
Summa rörelsekostnader		-8 882 738	-8 826 262
RÖRELSERESULTAT		-3 206 273	-1 949 686
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 563	41 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 015	-240 685
Summa finansiella poster		-372 452	-198 817
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-3 578 725	-2 148 503
ÅRETS RESULTAT		-3 578 725	-2 148 503

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	403 534 451	407 892 190
Summa materiella anläggningstillgångar	403 534 451	407 892 190	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	403 534 451	407 892 190	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	340 226	0	
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 013 462	938 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	477 035	756 183
Summa kortfristiga fordringar	1 830 723	1 694 714	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	11 431	11 431	
Spärrade bankmedel	7 044 456	11 854 980	
Summa kassa och bank	7 055 887	11 866 411	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 886 610	13 561 125	
SUMMA TILLGÅNGAR	412 421 061	421 453 315	

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "AA", "RA", and "Q".

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		372 635 000	372 635 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 303 189	1 843 122
Summa bundet eget kapital		374 938 189	374 478 122
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 061 879	-8 453 309
Årets resultat		-3 578 725	-2 148 503
Summa fritt eget kapital		-14 640 603	-10 601 812
SUMMA EGET KAPITAL		360 297 586	363 876 310
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 000 000	52 000 000
Summa långfristiga skulder		48 000 000	52 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		270 346	209 635
Skatteskulder		233 630	229 780
Övriga skulder		3 136 678	4 681 465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	482 821	456 125
Summa kortfristiga skulder		4 123 475	5 577 005
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		412 421 061	421 453 315

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Laddningsstationer	10 år	10 år
Solcellsanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 190 489	4 925 979
Hyror lokaler momspliktiga	527 978	522 981
Hyror garage	922 800	918 000
Elintäkter	0	3 600
Värmeintäkter	19 760	19 760
Öresutjämning	-16	-13
	5 661 011	6 390 308

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	0	279 148
Försäkringsersättning	7 446	207 120
Övriga intäkter	8 008	0
	15 454	486 268

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 709	87 590
	Fastighetsskötsel beställning	8 628	60 637
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 560	25 792
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 154	39 145
	Snöröjning/sandning	10 170	5 595
	Städning entreprenad	70 105	40 580
	Städning enligt beställning	12 220	0
	Mattvätt/Hyrmattor	40 679	31 613
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	21 524
	Hissbesiktning	5 270	5 101
	Myndighetstillsyn	0	8 475
	Gemensamma utrymmen	10 696	2 408
	Garage	0	750
	Sophantering	0	11 643
	Gård	10 559	34 910
	Serviceavtal	12 420	18 102
	Förbrukningsmateriel	68 405	84 121
	Teleport/hissanläggning	11 026	7 241
	Brandskydd	28 746	86 065
	Fordon	0	313
		410 347	571 602
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	22 254	0
	Sophantering/återvinning	0	7 829
	Entré/trapphus	11 096	0
	Lås	5 802	18 074
	VVS	43 210	2 965
	Ventilation	29 894	6 214
	Elinstallationer	9 570	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	18 708	0
	Bredband	4 202	0
	Hiss	43 788	37 007
	Mark/gård/utemiljö	10 344	0
	Garage/parkering	5 490	2 884
	Skador/klotter/skadegörelse	2 431	3 739
	Vattenskada	27 157	0
		233 947	78 712
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	72 072
		0	72 072
	Taxebundna kostnader		
	El	283 253	323 168
	Värme	455 143	432 032
	Vatten	108 122	106 231
	Sophämtning/renhållning	117 722	118 975
		964 239	980 407
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	55 316	51 364
	Tomträttsavgäld	1 908 140	1 908 140
	Samfällighetsavgift	101 967	101 930
	Kabel-TV	148 940	148 940
	Bredband	117 685	117 683
		2 332 048	2 328 057
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	118 740	114 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 059 321	4 145 740

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Juridiska åtgärder	147 869	90 313
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	18 649	18 649
	Föreningskostnader	5 926	15 229
	Styrelseomkostnader	282	83
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 800
	Förvaltningsarvode	109 511	106 204
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 346
	Administration	3 128	3 740
	Konsultarvode	50 322	12 012
	Föreningsavgifter	3 735	2 905
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 010	6 880
		346 433	265 585

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	91 000
	Kostnadsersättningar	1 390	2 980
	Sociala kostnader	24 855	25 712
		119 245	119 692

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	4 245 350	4 245 350
	Förbättringar	112 389	49 896
		4 357 739	4 295 246

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "AN".

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	425 658 891	424 721 488
	Nyanskaffningar	0	937 404
	Utgående anskaffningsvärde	425 658 891	425 658 891
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-17 766 701	-13 471 456
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 357 739	-4 295 246
	Utgående avskrivning enligt plan	-22 124 440	-17 766 701
	Planenligt restvärde vid årets slut	403 534 451	407 892 190
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	196 800 000	171 600 000
	Taxeringsvärde mark	150 074 000	102 889 000
		346 874 000	274 489 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	335 000 000	263 000 000
	Lokaler	11 874 000	11 489 000
		346 874 000	274 489 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	123 615	123 635
	Klientmedel hos SBC	889 847	814 896
		1 013 462	938 531
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Tomträttsavgäld	477 035	477 035
	Sophämtning/renhållning	0	0
	Försäkringsersättning	0	0
	Övriga erhållna bidrag	0	279 148
		477 035	756 183
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 843 122	1 383 055
	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	2 303 189	1 843 122

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,090 %	20 000 000	20 000 000	2022-12-21
Nordea	0,000 %	0	32 000 000	Löst
Handelsbanken	0,520 %	28 000 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		48 000 000	52 000 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		48 000 000	52 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Städning entreprenad	3 382	3 382
Vatten	27 158	0
Ränta	1 817	3 659
Avgifter och hyror	450 465	449 084
	482 821	456 125

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Twisten med Abacus avslutad

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

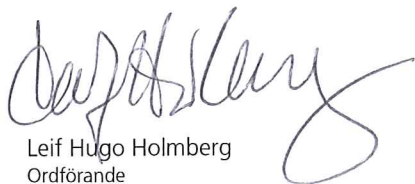
I början av februari genomfördes i förebyggande syfte en stamspolning i hela fastigheten .

Inglasning av eller höj- och sänkbara glas på balkonger

De två arbetsgrupperna slogs sig samman till en gemensam grupp som höll ett informationsmöte i mars 2020 för alla intresserade medlemmar. Frågan tas även upp till behandling på en stämma under 2020.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 5 2020



Leif Hugo Holmberg
Ordförande



Dag Allan Andersson
Ledamot



Anders Johan Buckau
Ledamot



Negar Edrisi
Ledamot



Lars Jonas Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 20 maj 2020

Stefan Persson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	4 190 000	4 190 489	4 190 000
Hyror lokaler momspliktiga	178 000	527 978	522 000
Hyror garage	921 000	922 800	918 000
Elintäkter	4 000	0	4 000
Värmeintäkter	20 000	19 760	20 000
Öresutjämning	0	-16	0
Försäkringsersättning	0	7 446	0
Övriga intäkter	0	8 008	0
	5 313 000	5 676 465	5 654 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-92 000	-87 709	-92 000
Fastighetskötsel beställning	-30 000	-8 628	-30 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-27 000	-19 560	-10 000
Fastighetskötsel gård beställning	-20 000	-14 154	-30 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-10 170	-30 000
Städning entreprenad	-43 000	-70 105	-43 000
Städning enligt beställning	-9 000	-12 220	-20 000
Mattvätt/Hyrmattor	-33 000	-40 679	-33 000
Hissbesiktning	-6 000	-5 270	-7 000
Myndighetstillsyn	-9 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-10 696	-2 000
Garage	-1 000	0	-1 000
Sophantering	-15 000	0	-15 000
Gård	-14 000	-10 559	-10 000
Serviceavtal	-19 000	-12 420	-16 000
Förbrukningsmateriel	-46 000	-68 405	-50 000
Teleport/hissanläggning	-8 000	-11 026	0
Brandskydd	-15 000	-28 746	-15 000
	-410 000	-410 347	-404 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-100 000	0	-100 000
Gemensamma utrymmen	0	-22 254	0
Sophantering/återvinning	0	0	-5 000
Entré/trapphus	-5 000	-11 096	-5 000
Lås	-8 000	-5 802	-8 000
VVS	-30 000	-43 210	-20 000
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-10 000
Ventilation	-5 000	-29 894	-10 000
Elinstallationer	0	-9 570	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-5 000	-18 708	-5 000
Bredband	0	-4 202	0
Hiss	-10 000	-43 788	-20 000
Mark/gård/utemiljö	0	-10 344	0
Garage/parkering	-6 000	-5 490	-10 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-2 431	-10 000
Vattenskada	0	-27 157	0
	-169 000	-233 947	-203 000

Taxebundna kostnader			
El	-250 000	-283 253	-260 000
Värme	-425 000	-455 143	-400 000
Vatten	-100 000	-108 122	-102 000
Sophämtning/renhållning	-124 000	-117 722	-118 000
	-899 000	-964 239	-880 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-60 000	-55 316	-53 000
Tomträttsavgäld	-1 909 000	-1 908 140	-1 909 000
Samfällighetsavgift	-100 000	-101 967	-107 000
Kabel-TV	-155 000	-148 940	-60 000
Bredband	-123 000	-117 685	-260 000
	-2 347 000	-2 332 048	-2 389 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-118 740	-118 740	-115 000
	-118 740	-118 740	-115 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	-100 000	-147 869	-25 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 649	-20 000
Föreningskostnader	-16 000	-5 926	-12 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-282	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-112 000	-109 511	-108 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	0	0
Administration	-10 000	-3 128	-10 000
Konsultarvode	0	-50 322	0
Föreningsavgifter	-3 000	-3 735	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-7 010	-7 000
	-279 000	-346 433	-191 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 000	-93 000	-90 000
Bilersättning skattefri	-1 000	-172	-1 000
Bilersättning skattepliktig	-1 000	-177	-1 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-1 041	0
Arbetsgivaravgifter	-30 000	-24 855	-29 000
	-122 000	-119 245	-121 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-4 246 000	-4 245 350	-4 246 000
Förbättringar	-113 000	-112 389	-19 000
	-4 359 000	-4 357 739	-4 265 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-8 703 740	-8 882 738	-8 568 000
RÖRELSERESULTAT	-3 390 740	-3 206 273	-2 914 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	39 476	48 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	87	0
Låneräntor	-407 000	-411 995	-407 000
Räntekostnader skattekonto	0	-20	0
	-407 000	-372 452	-359 000
RESULTAT	-3 797 740	-3 578 725	-3 273 000