



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fullriggaren & Skonaren



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

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 2008 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2013-12-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Styrelsen

Nils Anders Egberg	Ordförande	
Karin de Fine Licht	Sekreterare	
Karl Olof Niklas Clarholm	Kassör	Avgick 30/9-20
Lars Gustaf Brötell	Ledamot	
Karin Gibo	Ledamot	
Mats Henrik Lindmark	Ledamot	Kassör fr o m 1/10-20
Hans Anders Schmalholz	Ledamot	
Hans Axel Hellström	Suppleant	ledamot fr o m 1/10-20
Anna Elisabet Reuterborg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision
Bengt Askerbäck	Ordinarie Intern	Bodalsvägen 12, Lidingö

Valberedning

Ghia Odéen
Göran Redebring
Cecilia von Konow

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fullriggaren 1	1999	Lidingö
Skonaren 2	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

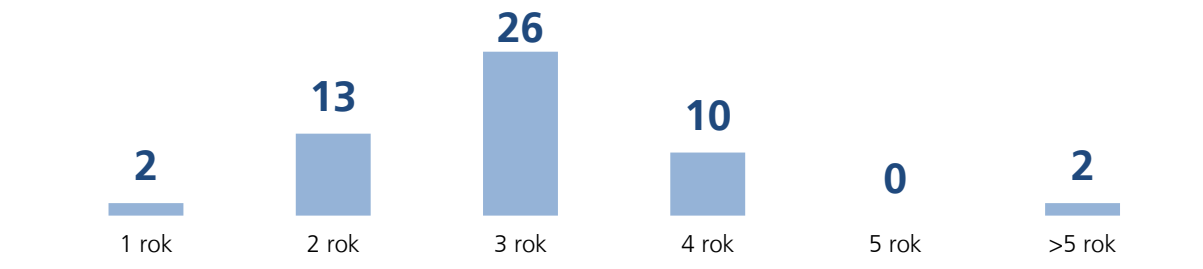
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 592 m², varav 4 121 m² utgör lägenhetsyta och 471 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	300 m ²	
Kommersiell	54 m ²	
Kommersiell	63 m ²	
Ateljé/Kontor	12 m ²	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Styrelselokal
Pannrummet (UC) i Bodal 12	Utnyttjas dels som möteslokal, dels som förråd för utemöbler o dyl.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2008 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Balkongrenovering	2020	Slipning av tak, väggar och golv. Sprickor i golv lagades. Allt målades. Gäller samtliga balkonger
Torktummlaren i 10:ans tv.stuga bytt	2020	
Snörasskydd på 6:e våningens balkongtak	2020	
Staket uppsatt mellan Bodalsv. 10 och 8	2020	
Fristående centrifug i 12:ans tv.stuga borttagen	2020	
Vattenskada i källarplan 10:an. Förhöjning av golv i garage till samma nivå som övriga källarplan. OVK	2019	Skadan orsakades av läckage på kommunens vattenledning.
Anlagt trappa med räcke	2019 - 2020	OVK Bostadslägenheter - godkänd
Lagt om rabattmur	2018	Vid 12:ans garagedfart
Stambyte under plattan i 12:an	2018	Öster om 10:ans entré
Stamspolning utförd i båda fastigheterna	2018	
Bytt torkskåp i 10:ans tvättstuga	2018	
Vissa ventiler har satts igen och vissa ventilationsdon bytts ut i båda fastigheterna	2018 - 2019	I samband med påbörjad OVK
Målning av väggarna i 12:ans källaringång	2018 - 2019	En följd av stambytet under plattan
Bytt frånluftsfläkt avseende nedre botten i 10:an	2018	
Byggt in värmeanläggningen i 12:ans pannrum	2018	
Ramp till 12:ans entré	2017	Bostadsanpassning genom kommunens försorg
Belysningen samt elen i allm. utrymmen byttes	2017	Led-belysning för elbesparing
Fläktar med större kapacitet	2017	Sattes in i båda fastigheterna
Handtag insatta i hissarna	2017	
Elen drogs om i lgh 1102 i 12:an	2017	
Byte av 2 tvättmaskiner till 10:an	2017	5 års garanti
Sopskåp utanför 12:an	2017	Sopnedkastet i 12:an stängt
Branddörrar till källarentréerna insatta	2016	
Fastigheternas grunder och fönstren med träramar målades	2016	
Plattorna utanför 12:ans entré byttes ut så även kantstenen runt lagerhäcksrabatterna.	2016	
Fönster till lgh 1603 i 10:an byttes	2016	
Tre (3) P-platser anlades	2016	
Byte av radiatorventiler, termostater samt injustering av värmesystemet, Installering av TTM avgasare med magnetfilter	2014	
Lokalventilation Montessori utbyggd	2013	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Elcentraler moderniserade	2013	
Nya nycklar till allmänna utrymmen	2013	
Nytt expansionskärl	2013	
Målning garagedörrar o källare	2013	
Hissarna renoverade.	2012	
Inredning piskbalkong	2012	
Dränering vid 12:an kompletterad	2012 - 2013	
Byte tvättmaskiner i 12:an	2011	
Takrenovering	2009 - 2010	Takrenovering, inbyggnad piskaltaner, tilläggsisolering m.m.
Försäljning av råvind	2009 - 2010	Råvind 26 kvm i Skonaren 2 försålles 2009, under 2010 inreddes den till etage för underliggande lägenhet.
Säkerhetsdörrar	2008	Installerade i samtliga lgh
Grovtvättmaskin	2008	Installerad i 10:an
Renovering av balkonger	2007	Vissa sprickor lagade, tak målade
Byte av trapphusarmaturer	2006	Enbart i 10an
Ombyggnad lokal	2006	Lokal blev till 4 lägenheter
Nya entrédörrar	2006	
OVK	2005	OVK Bostadslägenheter - godkänd
Huvudavlopp 2	2004	Re-lining till tomtgräns Bodalsv.12
Fönsterrenovering	2004	Nya fönster & balkongdörrar. Garantibes. sept. 2006
Brandvarnare	2003	Lägenheter (10 års litiumbatterier)
Frånluftsfläktar	2003	Renovering fläktar 12:1, 10:1 och 10:2
Grundjustering radiatorer	2003	Lägenheter och lokaler
Ombyggnad UC	2003	Renov. fjärrvärmecentral kompl.
Dränering	2003	Omläggning dränering Bodalsv. 10
Huvudavlopp 1	2003	Byte till tomtgräns Bodalsv. 10
Tomtarbete	2003	Asfaltering garageplan Bodalsv. 12
Tvättstuga 2	2003	Renovering tvättstuga Bodalsv. 12
Tvättstuga 1	2002	Nybyggnation Bodalsv. 10
Rörstambyte	2002 - 2003	Garantibesiktigat 11 jan. 2005
Nya vattenledningsrör till radiatorerna, balkongrenovering.		Under 1990-talet
Planerat underhåll	År	Kommentar
Bergvärmeinstallation övervägs	2021--22	Föreningsstämma måste besluta.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB
Fastighetsskötare	Eneroth's Fastighetsservice AB
Service hissar	Hissgruppen AB
Fjärrvärme	Fortum AB
VA och hushållssopor	Lidingö stad
Fastighetslån	Swedbank
Trappstädning	Ren Standard
Ventilation	Poolventilation AB
Värmesystemet	Rörvision
Förebyggande skadedjursbekämpning	Nomor AB
Hemsidan	Din Studio Sverige AB
Snöskottning av taken	Brinkens Plåtslageri AB
Maskinerna i tvättstugorna	Entema AB
El	Umeå energi
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

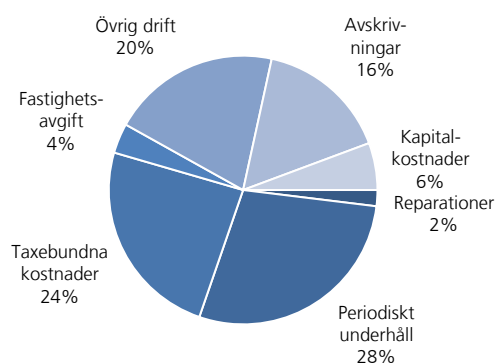
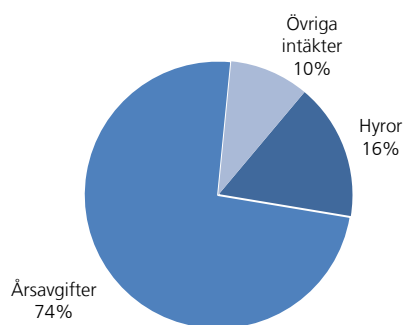
Styrelsen överväger om antalet samtidiga andrahandsuthyrningar ska maximeras till tre.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 308 180	821 103
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 402 197	3 101 833
Finansiella intäkter	81	47
Minskning kortfristiga fordringar	7 893	0
Medlemsinsatser	0	2 650 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	271 732
	3 410 171	6 023 612
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 604 257	2 370 944
Finansiella kostnader	186 843	157 848
Ökning av materiella anläggningstillgångar	40 695	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 744
Minskning av långfristiga skulder	2 500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	321 482	0
	5 653 277	2 536 536
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 065 074	4 308 180
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 243 106	3 487 076

*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

Enligt föreningens underhållsplan var det tid för en omfattande balkongrenovering detta år. Styrelsen kontaktade olika konsultfirmor för att skaffa sig en uppfattning om hur omfattande renovering balkongerna var i behov av och vad kostnaderna skulle bli. Efter en del provtagningar av betongen och armeringen i balkongerna kunde konstateras att balkongerna var i bättre skick än befarat. Balkongerna ovanför 10:ans entré behövde dock lite extra behandling eftersom de blivit påkörda av en stor firmabil. I övrigt blev balkonggolven slipade och sprickbildningar lagade samt ytbehandlade. Balkongernas undersidor och väggarna mellan balkongerna målades. Allt detta skedde utifrån med hjälp av skylift med början den 4 maj. Tidsåtgången för renoveringen var beräknad till tre veckor. Tidplanen höll tack vare att vädret var fint och att 12:ans balkonger mot Montessori förskolans lekplats kunde renoveras under förskolans studiedagar. Problemet var för några att få bort alla möbler, blomkrukor och trätrallar från balkongerna. Allt ordnade sig dock eftersom vi hade en container under ett par dagar i samband med vårens trädgårdsdag. På så sätt var det enkelt att bli av med bl.a. gammal trätrall.

Under föregående år drabbades 10:an av en översvämning i källaren hos hyresgästen, Lidingö Trädgårdsservice. Översvämningen orsakades av läckage på kommunens vattenledning. Först i år har föreningen fått ersättning från kommunens försäkringsbolag.

Balkongerna på 6:e våningen har försetts med snörasskydd.

Ett staket har satts upp mellan Bodalsvägen 10 och 8 för att förhindra att stigen i skogen blir bredare så att vattnet från 8:ans garageplan rinner ner till 10:ans dagvattenbrunn.

Open Infra, tidigare Öppna Stadsnät Sverige AB, har under våren och sommaren dragit in fibernät i våra fastigheter, vilket möjliggjort för de medlemmar som velat ha fiberanslutning att teckna avtal med Open Infra. Det är således inte föreningen som står för avtalen. För dem som tecknat avtal med Open Infra har installeringen i lägenheterna inte varit helt problemfri.

Bergvärmeinstallation övervägs och undersöks av styrelsen för att minska uppvärmningskostnaderna och få jämnare värme när det behövs.

Större delen av detta år har präglats av pandemin med Covid-19 viruset, vilket gjort att alla måste vara försiktiga för att undvika att bli smittade och ev. sprida smittan vidare. Många gemensamma aktiviteter har ställts in och fått ordnas på annat sätt. Årsmötet hölls utomhus och styrelsen har under hösten sammanträtt via zoom. Höstens arbetsdag med trädgårdsarbete genomfördes dock med ett 20-tal deltagare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	602	604	604
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 230	1 185	1 143	999
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 753	4 353	4 417	4 539
Elkostnad/m ² totalyta	13	19	15	15
Värmekostnad/m ² totalyta	120	126	127	124
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	18	18	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	34	37	78
Soliditet (%)	69	65	64	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	83	35	-5	66
Nettoomsättning (tkr)	3 106	3 094	3 112	3 057

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 121 m² bostäder och 471 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	27 217 871	0	0	27 217 871
Upplåtelseavgifter	8 269 806	0	0	8 269 806
Fond för yttre underhåll	587 752	111 577	-76 498	552 674
S:a bundet eget kapital	36 075 429	111 577	-76 498	36 040 351
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-111 577	-111 577	111 577	-111 578
Årets resultat	82 639	82 639	-35 079	35 079
S:a ansamlad förlust	-28 939	-28 938	76 498	-76 499
S:a eget kapital	36 046 491	82 639	0	35 963 852

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	82 639
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 577
summa balanserat resultat	-28 938

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

28 938
0

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 105 850	3 094 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	296 348	7 651
Summa rörelseintäkter		3 402 197	3 101 833

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 241 664	-2 056 202
Övriga externa kostnader	Not 5	-152 269	-180 879
Personalkostnader	Not 6	-210 324	-133 862
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-528 540	-538 010
Summa rörelsekostnader		-3 132 797	-2 908 954

RÖRELSERESULTAT

269 401 **192 880**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 843	-157 848
Summa finansiella poster		-186 762	-157 801

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

82 639 **35 079**

ÅRETS RESULTAT

82 639 **35 079**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	50 089 923	50 604 746
Maskiner	Not 9	40 796	13 818
Summa materiella anläggningstillgångar		50 130 719	50 618 564
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		50 130 719	50 618 564
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 061 896	4 312 894
Summa kortfristiga fordringar		2 061 896	4 312 894
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 246	14 246
Summa kassa och bank		14 246	14 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 076 141	4 327 140
SUMMA TILLGÅNGAR		52 206 861	54 945 704

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 487 677	35 487 677
Fond för yttre underhåll	Not 11	587 752	552 674
Summa bundet eget kapital		36 075 429	36 040 351
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-111 577	-111 578
Årets resultat		82 639	35 079
Summa fritt eget kapital		-28 939	-76 499
SUMMA EGET KAPITAL		36 046 491	35 963 852
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 633 000	18 133 000
Leverantörsskulder		89 508	440 802
Skatteskulder		923	0
Övriga skulder		6 951	7 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	429 988	400 728
Summa kortfristiga skulder		16 160 370	18 981 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 206 861	54 945 704

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	10-20 år	10-20 år
Port/säkerhetsdörr	20 -25 år	20-25 år
Stambyte	200 år	200 år
Piskbalkong	40 år	40 år
Maskiner	5-10 år	10 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Tak	50 år	50 år
Ventilation	15 år	15 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 515 323	2 506 023
Hyror lokaler momspliktiga	122 253	120 389
Hyror lokaler	401 839	384 307
Hyror parkering	10 800	10 800
Hyror garage	21 600	21 600
Hyror förråd	5 400	6 300
Kabel-TV intäkter	45 000	44 775
Hyresrabatt	-16 358	0
Öresutjämning	-6	-11
	3 105 850	3 094 182

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	475	0
	Försäkringsersättning	288 260	0
	Övriga intäkter	7 613	7 651
		296 348	7 651
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 000	54 001
	Fastighetsskötsel beställning	950	2 200
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 063
	Snöröjning/sandning	8 750	41 026
	Städning entreprenad	40 056	40 039
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	36 176
	Hissbesiktning	0	7 142
	Myndighetstillsyn	1 320	2 360
	Gemensamma utrymmen	2 912	1 748
	Gård	7 514	6 354
	Serviceavtal	36 775	44 873
	Förbrukningsmateriel	9 369	6 483
	Teleport/hissanläggning	5 335	5 300
	Brandskydd	0	722
		166 981	252 485
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 750
	Lokaler	0	7 135
	Förskola	8 350	0
	Tvättstuga	11 332	18 644
	Entré/trapphus	6 250	0
	Lås	1 500	3 622
	VVS	0	38 303
	Värmeanläggning/undercentral	8 315	16 509
	Elinstallationer	4 398	4 630
	Bredband	8 350	0
	Hiss	16 167	17 582
	Balkonger/altaner	0	23 750
	Skador/klotter/skadegörelse	0	334 398
		64 662	468 323
	Periodiskt underhåll		
	Förskola	0	45 000
	Tak	50 000	0
	Balkonger/altaner	892 301	0
	Garage/parkering	0	193 264
		942 301	238 264

Not 4	DRIFTKOSTNADER, fortsättning	2020	2019
	Taxebundna kostnader		
	El	59 639	88 418
	Värme	549 956	577 159
	Vatten	72 221	84 721
	Sophämtning/renhållning	103 551	101 581
	Grovsopor	18 990	16 416
		804 356	868 295
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	64 640	58 498
	Kabel-TV	78 657	77 635
		143 297	136 133
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 067	92 701
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 241 664	2 056 202

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 388	3 363
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	13 058
	Föreningskostnader	1 038	5 177
	Styrelseomkostnader	1 244	1 315
	Fritids- och trivselkostnader	3 052	4 207
	Förvaltningsarvode	93 789	92 579
	Administration	4 161	3 435
	Konsultarvode	24 286	51 375
	Tidningar facklitteratur	450	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 610	5 920
		152 269	180 879

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	166 300	94 610
	Löner	11 380	14 815
	Sociala kostnader	32 644	24 437
		210 324	133 862

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	185 961	185 961
	Värmesystem K3	10 000	10 000
	Förbättringar	318 862	333 758
	Maskiner	13 717	8 291
		528 540	538 010

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 089 426	58 089 426
	Utgående anskaffningsvärde	58 089 426	58 089 426
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 484 680	-6 954 961
	Årets avskrivningar enligt plan	-514 823	-529 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 999 503	-7 484 680
	Planenligt restvärde vid årets slut	50 089 923	50 604 746
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 009 212	7 009 212
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 311 000	38 311 000
	Taxeringsvärde mark	35 572 000	35 572 000
		73 883 000	73 883 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 800 000	70 800 000
	Lokaler	3 083 000	3 083 000
		73 883 000	73 883 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	181 501	181 501
	Nyanskaffningar	40 695	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	222 196	181 501
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-167 683	-159 392
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 717	-8 291
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-181 400	-167 683
	Redovisat restvärde vid årets slut	40 796	13 817

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 067	3 627
	Skattefordran	0	15 333
	Klientmedel hos SBC	2 050 829	4 293 934
		2 061 896	4 312 894

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	552 674	623 028
	Reservering enligt stadgar	111 577	111 577
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-76 499	-181 931
	Vid årets slut	587 752	552 674

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,786 %	5 211 000	5 211 000	Rörligt
Swedbank	0,819 %	5 711 000	5 711 000	Rörligt
Swedbank	0,819 %	4 711 000	7 211 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		15 633 000	18 133 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 633 000	-18 133 000	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 633 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	25 017 400	25 017 400

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	103 750	89 000
Sociala avgifter	32 598	20 540
Ränta	15 516	21 010
Avgifter och hyror	278 124	270 178
	429 988	400 728

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Mätning av värmeläckage från fastigheterna kommer att utföras och behövliga tätningsåtgärder vidatagas.

Enligt underhållsplanen ska byte av el-servicerna till fastigheterna göras under 2021. Styrelse ska ta ställning till om vi samtidigt bör uppgradera servicen så att vi kan ha en huvudsäkring om 150 A. Detta hänger dock samman med om föreningen beslutar sig för att installera bergvärme.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 10/3 2021



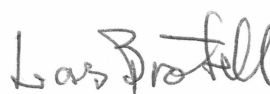
Nils Anders Egberg
Ordförande



Karin de Fine Licht
Sekreterare



Hans Axel Hellström
Ledamot



Lars Gustaf Brötell
Ledamot



Karin Gibo
Ledamot



Mats Henrik Lindmark
Ledamot, Kassör



Hans Anders Schmalholz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2021



Kenneth Elton
Extern revisor



Bengt Askerbäck
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf. Fullriggaren & Skonaren

Org.nr 769600-1747

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Fullriggaren & Skonaren för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf. Fullriggaren & Skonaren för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

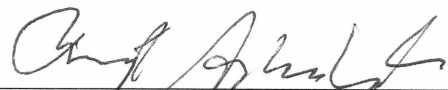
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidingö den 30 mars 2021



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Bengt Askerbeck
Internrevisor

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

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

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se