



2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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

Anders Schmalholz	Ordförande	
Lars Brötell	Ledamot	
Karin de Fine Licht	Ledamot	Sekreterare
Karin Gibo	Ledamot	
Therese Nordahl	Ledamot	Kassör
Henrik Lindmark	Suppleant	
Anna Elisabet Reuterborg	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Ghia Odéen
Göran Redebring
Cecilia von Konow

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-21. Stämman genomfördes med poströstning.

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

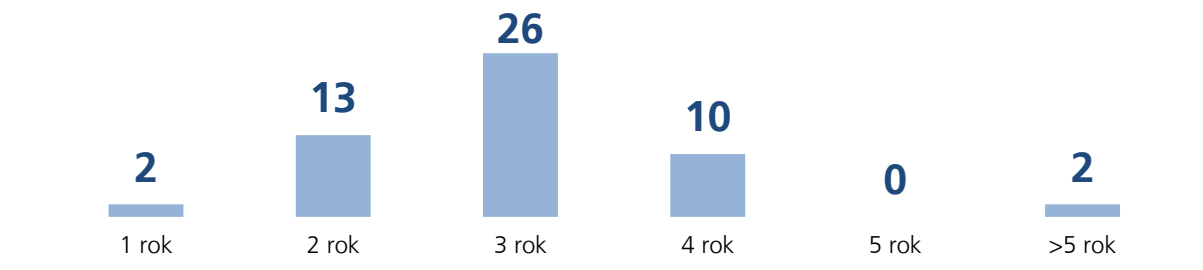
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 592 m², varav 4 121 m² utgör boyta 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 Pannrummet (UC) i Bodal 12	Styrelselokal 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
Tätning, runt alla fönster och balkongdörrar, mellan karm och husfasad	2021	Balkongdörrarna och under vissa burspråksplåtar har isolering skett med frigolit. Tegelstenar som varit trasiga har ersatts.
Justering av värmeinställningen	2021	Justerades om till de värden som ska gälla enl. injusteringen 2014
Lågt staket har satts upp utmed gräsmattorna	2021	För att förhindra rastning av hundar på gräsmattorna
Målning av fönsterkarmarna har gjorts i 10:an samt vån 6-3 i 12:an	2021	Vid behov har murkna karmar bytts ut. Målningen i vån. 2-1 i 12:an görs våren -22
Nytt cykelställ framför 12:an	2021	Placerat utmed lagerhäcken
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.	2019	Skadan orsakades av läckage på kommunens vattenledning.
OVK	2019 - 2020	OVK Bostadslägenheter - godkänd
Anlagt trappa med räcke	2018	Vid 12:ans garagedfart
Lagt om rabattmur	2018	Öster om 10:ans entré
Stambyte under plattan i 12:an	2018	
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 frånluftsflykt 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

Plattorna utanför 12:ans entré byttes ut så även kantstenen runt lagerhäcksrabatterna.	2016	
Branddörrar till källarentréerna insatta	2016	
Fönster till lgh 1603 i 10:an byttes	2016	
Tre (3) P-platser anlades	2016	
Fastigheternas grunder och fönstren med träramar målades	2016	
Byte av radiatorventiler, termostater samt injustering av värmesystemet, Installering av TTM avgasare med magnetfilter	2014	
Elcentraler moderniserade	2013	
Nya nycklar till allmänna utrymmen	2013	
Målning garagedörrar o källare	2013	
Lokalventilation Montessori utbyggd	2013	
Nytt expansionskärl	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 försåldes 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

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

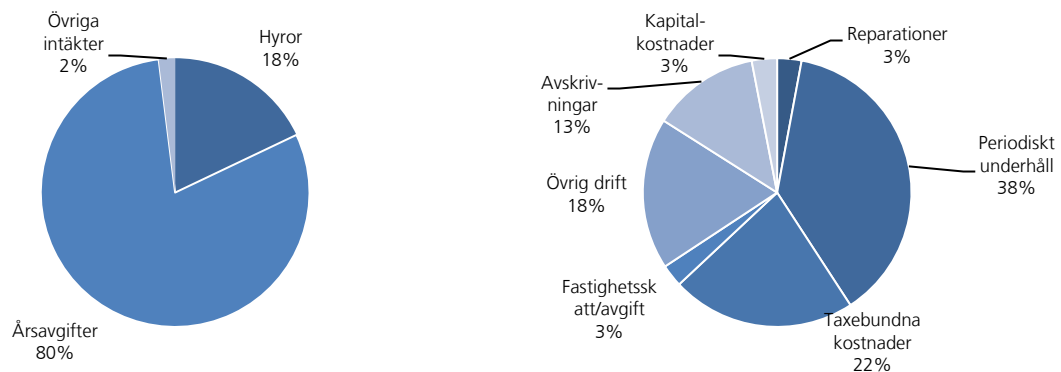
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2 tidigare ComHem AB
Fastighetskötare	Eneroth's Fastighetservice AB
Service hissar	Hissgruppen AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
VA och hushållssopor	Lidingö stad
Fastighetslån	Swedbank
Trappstädning	Ren Standard
Ventilation	Poolventilation AB
Värmesystemet	Rörvision
Förebyggande skadedjursbekämpning	Nomor AB
Hemsidan	Din Studio Sverige AB
Snöskottning av taken	Brinkens Plåtslageri AB
Maskinerna i tvättstugorna	Entema AB
El-konsumtion	Umeå energi
Ekonomisk förvaltning	SBC
El-nätet	Ellevio AB

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 065 074	4 308 180
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 140 152	3 402 197
Finansiella intäkter	147	81
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 893
Ökning av kortfristiga skulder	6 814	0
	3 147 112	3 410 171
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 424 560	2 604 257
Finansiella kostnader	123 881	186 843
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	40 695
Ökning av kortfristiga fordringar	9	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	321 482
	3 548 450	5 653 277
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 663 737	2 065 074
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-401 337	-2 243 106

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Många medlemmar klagade i början av året på att elementen inte var varma. Detta åtgärdades genom att den firma som justerade in vårt värmesystem år 2014 kom och ställde in alla mätare i källaren till de värden som firman räknat ut år 2014. Efter det tyckte alla att det blev en skillnad.

Vid årsskiftet 2020/21 övervägde styrelsen att installera bergvärme för att minska uppvärmningskostnaderna och få jämnare värme när så behövs. Styrelsen kunde dock inte räkna hem kostnaderna för investeringarna, varför beslut fattades att inte gå vidare med dessa planer i dagsläget.

Den termografering av vissa lägenheter som gjordes i januari visade att det var ett stort kallras runt fönster och balkongdörrar. Det saknades tätning mellan balkong- och fönsterkarmarna samt husfasaden. Dessutom var en del fönster inte insatta i de gamla träramarna på ett bra sätt, vilket gjorde att det blev springor som orsakade kallras.

I maj började Max & Kom Bygg Service AB att via skylift täta runt fönster- och balkongkarmar i utrymmet gentemot husfasaden. Arbetet flöt på som planerat trots regn och blåst tack vare att Maxims medarbetare ställde upp och arbetade till 18-19 på kvällarna och på lördagar. De blev färdiga precis till midsommar som var sagt. Eftersom arbetet gjordes via skylift kollades även fasaderna. Där murbruk fallit ur och där tegelstenar skadats ersattes detta. Kanske upplevde några medlemmar att det var jobbigt när Maxim och hans medarbetare måste få tillgång till fönstren först på ena sidan huset och sedan någon vecka senare på andra sidan huset. Det var dock det effektivaste sättet att nyttja skyliften. Att använda en skylift visade sig vara till stor nytta annars hade kostnaderna blivit större.

Under tätningsarbetet gjorde Max & Kom Bygg Service styrelsen uppmärksam på att vissa fönsterkarmar var murkna och behövde bytas ut. Dessutom borde alla karmar målas för att hålla åtminstone tio år till. Detta gjordes i augusti, september och en bit in i oktober, sedan blev det för kallt att utföra arbetet. Till våren 2022 ska arbetet fortsätta så resterande nio (9) lägenheter i 12:an blir klara.

Ett lågt staket har satts upp längs gräsytorerna som ligger utmed trottoarerna för att hundägarna inte ska låta sina hundar bajs på våra gräsmattor. Det är inte trevligt när ägarna inte plockar upp efter hundarna. Gräset ska ju klippas.

MSB (Myndigheten för samhällsberedskap) har under hösten inspekterat våra skyddsrum och det rum där det material förvaras som ska användas i skyddsrummen. Protokollet från denna inspektion har inte kommit ännu. Dessvärre måste ytterligare utrymme i 10:an ställas i ordning för förvaring av material, då materialet måste finnas nära skyddsrummet.

Ett nytt cykelställ är uppsatt utanför 12:an längs lagerhåken för att ge utrymme för fler cyklar.

Under hösten har styrelsen, i enlighet med underhållsplanen, ägnat mycket tid att ta in offerter för byte av el-serviserna, som är från 1954. El-servisen dömdes dessutom ut vid besiktningen som gjordes under året.

Även detta år har präglats av coronaviruset. Årsstämman hölls genom poströstning, styrelsesammanträden har fram till hösten hållits digitalt och även föreningens sociala aktiviteter har beklagligtvis blivit inställda.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st
Överlåtelse under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 80
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	604	602	604
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 233	1 230	1 185	1 143
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 753	3 753	4 353	4 417
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	19	15
Värmekostnad/m ² totalyta	134	120	126	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	16	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	41	34	37
Soliditet (%)	68	69	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-935	83	35	-5
Nettoomsättning (tkr)	3 124	3 106	3 094	3 112

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	670 391	111 577	-28 938	587 752
S:a bundet eget kapital	36 158 068	111 577	-28 938	36 075 429
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-111 577	-111 577	111 577	-111 577
Årets resultat	-935 278	-935 278	-82 639	82 639
S:a ansamlad förlust	-1 046 855	-1 046 855	28 938	-28 939
S:a eget kapital	35 111 214	-935 278	0	36 046 491

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-935 278
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 577
summa balanserat resultat	-1 046 855

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

670 391
-376 464

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 123 527	3 105 850
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 625	296 348
Summa rörelseintäkter		3 140 152	3 402 197
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 085 249	-2 241 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-166 855	-152 269
Personalkostnader	Not 6	-172 456	-210 324
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-527 135	-528 540
Summa rörelsekostnader		-3 951 696	-3 132 797
RÖRELSERESULTAT		-811 544	269 401
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		147	81
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 881	-186 843
Summa finansiella poster		-123 733	-186 762
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-935 278	82 639
ÅRETS RESULTAT		-935 278	82 639

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	49 576 454	50 089 923
Maskiner	Not 9	27 130	40 796
Summa materiella anläggningstillgångar		49 603 584	50 130 719
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		49 603 584	50 130 719
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 660 558	2 061 896
Summa kortfristiga fordringar		1 660 567	2 061 896
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 246	14 246
Summa kassa och bank		14 246	14 246
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 674 813	2 076 141
SUMMA TILLGÅNGAR		51 278 397	52 206 861

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 487 677	35 487 677
Fond för yttre underhåll	Not 11	670 391	587 752
Summa bundet eget kapital		36 158 068	36 075 429
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-111 577	-111 577
Årets resultat		-935 278	82 639
Summa ansamlad förlust		-1 046 855	-28 939
SUMMA EGET KAPITAL		35 111 214	36 046 491
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 633 000	15 633 000
Leverantörsskulder		128 605	89 508
Skatteskulder		2 513	923
Övriga skulder		7 008	6 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	396 057	429 988
Summa kortfristiga skulder		16 167 183	16 160 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 278 397	52 206 861

Noter

Belopp anges i svenska 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 årsboks slutet. 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.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	10-20 år	10-20 år
Port/säkerhetsdörr	10-25 år	20 -25 år
Stambyte	200 år	200 år
Piskbalkong	40 år	40 år
Maskiner	5-10 år	5-10 år
Hissanläggning	40 år	40 år
Tak	50 år	50 år
Ventilation	15 år	15 år
Fönster	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 515 323	2 515 323
Hyror lokaler momspliktiga	122 579	122 253
Hyror lokaler	402 835	401 839
Hyror parkering	10 800	10 800
Hyror garage	21 600	21 600
Hyror förråd	5 400	5 400
Kabel-TV intäkter	45 000	45 000
Hysesrabatt	0	-16 358
Öresutjämning	-10	-6
	3 123 527	3 105 850

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	0	475
	Försäkringsersättning	0	288 260
	Övriga intäkter	16 625	7 613
		16 625	296 348
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 667	54 000
	Fastighetsskötsel beställning	11 326	950
	Snöröjning/sandning	56 195	8 750
	Städning entreprenad	41 044	40 056
	Hissbesiktning	7 428	0
	Myndighetstillsyn	0	1 320
	Bevakning	11 250	0
	Gemensamma utrymmen	43 967	2 912
	Garage/parkering	160	0
	Sophantering	1 700	0
	Gård	5 663	7 514
	Serviceavtal	18 396	36 775
	Förbrukningsmateriel	5 648	9 369
	Teleport/hissanläggning	2 063	5 335
	Brandskydd	1 649	0
		261 155	166 981
	Reparationer		
	Förskola	0	8 350
	Tvättstuga	20 818	11 332
	Entré/trapphus	1 978	6 250
	Lås	4 732	1 500
	VVS	40 427	0
	Värmeanläggning/undercentral	8 902	8 315
	Elinstallationer	21 826	4 398
	Bredband	0	8 350
	Hiss	11 197	16 167
	Fasad	5 908	0
	Fönster	3 000	0
	Skador/klotter/skadegörelse	158	0
		118 946	64 662
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	50 000
	Fönster	1 419 501	0
	Balkonger/altaner	0	892 301
	Mark/gård/utemiljö	125 104	0
		1 544 605	942 301

Taxebundna kostnader			
El		67 467	59 639
Värme		613 301	549 956
Vatten		111 504	72 221
Sophämtning/renhållning		104 499	103 551
Grovsopor		9 995	18 990
		906 766	804 356
Övriga driftkostnader			
Försäkring		66 579	64 640
Kabel-TV		79 040	78 657
		145 619	143 297
Fastighetskatt/Kommunal avgift		108 157	120 067
TOTALT DRIFTKOSTNADER		3 085 249	2 241 664
<hr/>			
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	2 388	2 388
	Inkassering avgift/hyra	512	0
	Hysesförluster	9	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 125	11 250
	Föreningskostnader	4 665	1 038
	Styrelseomkostnader	0	1 244
	Fritids- och trivselkostnader	685	3 052
	Förvaltningsarvode	95 835	93 789
	Administration	4 714	4 161
	Korttidsinventarier	3 286	0
	Konsultarvode	34 837	24 286
	Tidningar facklitteratur	689	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 110	10 610
		166 855	152 269
<hr/>			
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	151 300	166 300
	Löner	3 660	11 380
	Sociala kostnader	17 496	32 644
		172 456	210 324
<hr/>			
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	185 961	185 961
	Värmesystem K3	10 000	10 000
	Förbättringar	317 508	318 862
	Maskiner	13 666	13 717
		527 135	528 540

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-7 999 503	-7 484 680
	Årets avskrivningar enligt plan	-513 469	-514 823
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 512 972	-7 999 503
	Planenligt restvärde vid årets slut	49 576 454	50 089 923
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	222 196	181 501
	Nyanskaffningar	0	40 695
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	222 196	222 196
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-181 400	-167 683
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 666	-13 717
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-195 066	-181 400
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 130	40 796
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	11 067	11 067
	Klientmedel hos SBC	962 353	2 050 829
	Räntekonto hos SBC	687 138	0
		1 660 558	2 061 896

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	587 752	552 674
	Reservering enligt stadgar	111 577	111 577
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-28 938	-76 499
	Vid årets slut	670 391	587 752

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Swedbank	0,705 %	5 211 000	5 211 000
	Swedbank	0,724 %	5 711 000	5 711 000
	Swedbank	0,724 %	4 711 000	4 711 000
	Summa skulder till kreditinstitut		15 633 000	15 633 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 633 000	-15 633 000
			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	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 017 400	25 017 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	76 208	103 750
	Sociala avgifter	23 945	32 598
	Ränta	13 720	15 516
	Avgifter och hyror	282 184	278 124
		396 057	429 988

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Offerterna från Bravida och Ellevio för byte av elservisen i båda fastigheterna har antagits. Kostnaden kommer att uppgå till ca 1,5 miljoner kronor. Arbetet kommer att påbörjas förhoppningsvis innan sommaren men det finns osäkerheter avseende startpunkten eftersom det är flera fastigheter i Bodals-området som ska byta el-serviser. Detta gör att Ellevio ännu inte bestämt vilken storlek den nya Elcentralen ska ha.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 13, 4 2022



Anders Schmalholz
Ordförande



Lars Brötell
Ledamot



Karin de Fine Licht
Ledamot



Karin Gibo
Ledamot

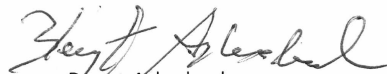


Therese Nordahl
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20, 4 2022



Kenneth Elton
Extern revisor



Bengt Askerbeck
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 2021.

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 2021-12-31 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2021 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

Revisorers 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.

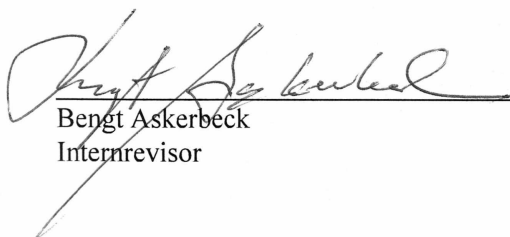
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 20 april 2022



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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se