

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Segelskutan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2013 och 2033.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1983-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-01-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nacka.

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

Styrelsen

Ewa Lena Sten	Ordförande
Åke Hansson	Ledamot
Martin Ohlson	Ledamot
Kent Olsson	Ledamot

Charlotte Mårtensson	Suppleant
----------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åke Hansson, Charlotte Mårtensson och Kent Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Brita Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
------------------	------------------	----------------------

Valberedning

Patrik Holmborg
Jonathan Lindgren

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ÄLTA 6:77	1984	Nacka
ÄLTA 72:15	1984	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

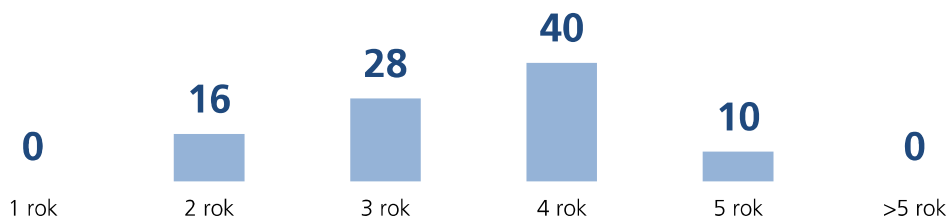
Fastigheterna bebyggdes 1985 och består av 24 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 027 m², varav 7 067 m² utgör boyta och 960 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Gemensamhetslokal

Kommentar

Norra området
Södra området

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.
Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Undercentralen	2022	Renovering och Service
Garage elbils-laddare	2022	Laddstolpar i samtliga garage
Bergvärme	2022	Nya borrhål
Utemiljö södra	2022	Uppdaterad lekplats
OVK	2021	Klart
Utemiljö Norra	2021	Uppdaterad lekplats och gemensamhetsutrymme
Stamspolning	2021	Klart
Översyn av föreningens tak kommer påbörjas under året	2021	Genomgång av föreningens tak och eventuella åtgärder kommer påbörjas
Panncentralen	2021	Byte av slingtank
Teknisk analys/felsökning varmvatten	2020	Genomgång av föreningens varmvattensystem för att åtgärda brister påbörjades under året men fortsätter 2021
Renovering av soprum	2020	Renovering av soprum och installation av matavfallsortering
Byte av mögelangripna balkongstolpar	2020	Byte av 10 st mögelangripna balkongstolpar
Energideklaration	2019	Energideklarationer har upprättats
Snörasskydd på alla garage	2019	Snörasskydd är monterade på alla föreningens garage.
Renovering av Södra områdets gemensamhetslokal	2019	Renovering klar
Oljetanken	2019	Oljetanken är rengjord och besiktigad
Stadgeändringar	2018	Arbetet med att revidera våra stadgar har påbörjats.
Mur mot grannfastigheten i södra området	2018	Ärendet hanteras via Nacka Kommun
Brandtillsyn	2018	Genomförd brandöversikt. Brandcellsvägg tätad utav auktoriserad firma. Inköpt brandsläckare och brandfilter till föreningen.
Komplettering skyltar p-platser	2018	komplettering av nya skyltar till p-platser
Skyddsrumsskyltar	2018	Nya uppsatta i hela föreningen.
Utbyte utav förrådsdörrar	2018	Målade 2018, monteras 2019.
OVK	2018	Mätning och kontroll är utförd.
Renovering utav södra gemensamhetslokalen	2018	Arbetet planerat och genomförs under januari månad 2019
Trädfällning	2018	17 st. träd är nedtagna i södra och norra området totalt.
Byte av skorstenstopp	2017	Utbyte av sönderrostad skorstenstopp
Reparation av läckande vattenledning	2017	Vattenledning har reparerats och isolerats
Ommålning av parkeringslinjer	2017	Ommålning av samtliga parkeringslinjer i båda områdena
Oljat staket	2017	Oljat staket i båda områdena
Radonmätning	2017	Mätning av radonhalter
Uppgradering styrsystembergvärme	2017	Uppgradering av styrsystemet till bergvärmens ger förenklad kontroll/översikt och möjlighet att expandera
Åter värmare bergvärmesystem	2017	Installation av åter värmare till bergvärmesystemet för att förlänga livstiden på borrhålen
Fasadrenovering & trädetaljer	2016	Ommålning av fasader samt renovering av trädetaljer i Norra området
Ommålning av ytterdörrar	2016	Målning av ytterdörrar i båda områdena
Fasadrenovering & trädetaljer	2015	Ommålning av fasader, kulörbyte i södra området samt renovering av trädetaljer i området
LED utebelysning	2015	Ersatt gamla utomhusarmaturer med LED
Spolning avlopp	2014	Spolning av avloppssystem.
Ventilationssystem	2014	Rengöring av ventilationssystem.
Fönster	2013	Målning och om kittning av fönster i södra området
Utökat VV-systemet	2013	Varmvattensystemet har utökats med spets-tank och ackumulator-tank.
Fönster	2012	Målning och om kittning av fönster i norra området.
Renovering lokal	2012	Norra gemensamhetslokalen renoverades våren 2012
Garage, innebelysning	2012	Automatiska LED-armaturer installerade
Garage, utebelysning	2012	LED-armaturer har installerats.
	-	
	2013	
Parkering	2012	Utökat med 2 p-platser i södra området.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Undercentralen	2023	Nya pumpar, nytt styrsystem
Teknisk analys/felsökning varmvatten	2023	Genomgång av föreningens varmvattensystem för att åtgärda brister.
Takreivering	2024/2025	Renovering av tak

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bitcom
Internet uppkopplingstyp	Bredband (koax/kabel)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Delagott
Parkeringsövervakning	P-Service AB
Snöröjning	Nitext/Delagott
Upphandling försäkringar, lån samt räntekoll	Svenska Bolån AB
Trädgårdsförvaltning	Delagott
Jourverksamhet	Delagott AB
Hämtning av restprodukter	SUEZ
Försäkringsbolag	TryggHansa
El	Vattenfall/Fortum

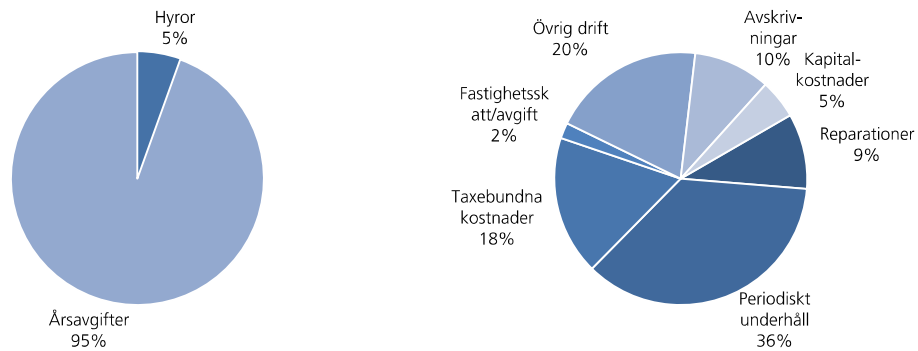
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 375 966	4 385 334
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 452 387	5 404 363
Finansiella intäkter	4 787	592
Ökning av långfristiga skulder	1 554 100	0
Ökning av kortfristiga skulder	38 338	150 410
	7 049 613	5 555 365
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 193 967	4 364 836
Finansiella kostnader	414 113	334 389
Ökning av materiella anläggningstillgångar	492 344	0
Ökning av kortfristiga fordringar	60 089	9 608
Minskning av långfristiga skulder	0	855 900
	8 160 513	5 564 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 265 065	4 375 966
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 110 900	-9 368

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada södra området: Under 2022 har föreningen drabbats av en större vattenskada i södra området. Detta har medfört ett stort arbete under en längre tid och en stor kostnad för föreningen. Diskussioner pågår med Trygg-Hansa gällande eventuell ersättning.

Undercentralen och nya borrhål för bergvärme: Under 2022 påbörjades uppgradering/service/underhåll av undercentralen. Nya borrhål är klara. Installation av de nya pumparna samt nytt styrsystem sker under 2023.

Laddstolpar: Laddstolpar har installerats i samtliga garage. Naturvårdsverket har ersatt föreningen med 50% av kostnaden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	729	729	729
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 874	6 654	6 775	6 896
Elkostnad/m ² totalyta	52	59	57	69
Värmekostnad/m ² totalyta	55	35	13	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	51	56	46	10
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	42	54	58
Soliditet (%)	5	10	10	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 967	-103	1 356	1 209
Nettoomsättning (tkr)	5 452	5 404	5 393	5 403

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 067 m² bostäder och 960 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	1 600 000	0	0	1 600 000
Fond för yttre underhåll	3 584 731	834 088	-594 400	3 345 043
S:a bundet eget kapital	5 184 731	834 088	-594 400	4 945 043
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	122 640	-834 088	491 640	465 088
Årets resultat	-2 967 601	-2 967 601	102 760	-102 760
S:a fritt eget kapital	-2 844 961	-3 801 689	594 400	362 328
S:a eget kapital	2 339 770	-2 967 601	0	5 307 371

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 967 601
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	956 728
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-834 088
summa balanserat resultat	-2 844 961

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

3 011 788
166 827

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 451 872	5 404 013
Övriga rörelseintäkter	Not 3	516	350
Summa rörelseintäkter		5 452 387	5 404 363
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 622 870	-3 593 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-393 632	-599 338
Personalkostnader	Not 6	-177 465	-171 987
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-816 695	-808 490
Summa rörelsekostnader		-8 010 662	-5 173 325
RÖRELSERESULTAT		-2 558 275	231 038
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 787	592
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 113	-334 389
Summa finansiella poster		-409 326	-333 797
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 967 601	-102 760
ÅRETS RESULTAT		-2 967 601	-102 760

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	48 422 767	48 747 119
Summa materiella anläggningstillgångar		48 422 767	48 747 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 425 267	48 749 619
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		63 547	3 500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 293 988	4 404 847
Summa kortfristiga fordringar		3 357 535	4 408 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 357 535	4 408 347
SUMMA TILLGÅNGAR		51 782 803	53 157 966

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 584 731	3 345 043
Summa bundet eget kapital		5 184 731	4 945 043
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		122 640	465 088
Årets resultat		-2 967 601	-102 760
Summa fritt eget kapital		-2 844 961	362 328
SUMMA EGET KAPITAL		2 339 770	5 307 371
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	21 842 230
Summa långfristiga skulder		0	21 842 230
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 577 675	25 181 345
Leverantörsskulder		125 389	237 612
Skatteskulder		8 255	1 705
Övriga skulder		7 199	8 910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	724 515	578 792
Summa kortfristiga skulder		49 443 033	26 008 364
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 782 803	53 157 966

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 anspråktagande 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Bergvärme	30 år	30 år
Tak	50 år	50 år
Varmvattenberedare	10 år	10 år
Elinstallationer	20 år	20 år
Parkering	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 151 203	5 151 203
Hyror garage/parkering moms	6 641	6 844
Hyror parkering	53 325	43 750
Hyror garage	212 460	171 600
Hyror reklamplats	26 385	25 664
Hysesrabatt	-13 350	0
Parkering	0	4 240
Överlåtelse/pantsättning	10 868	0
Avgift andrahandsuthyrning	4 425	805
Öresutjämning	-85	-93
	5 451 872	5 404 013

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	516	350
		516	350
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	109 222	70 339
	Fastighetsskötsel beställning	92 405	6 875
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	179 375	218 758
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 908	99 258
	Snöröjning/sandning	247 199	159 333
	Matvätt/Hyrmattor	0	289
	Sotning	1 793	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	45 000
	Myndighetstillsyn	2 652	0
	Bevakning	2 200	0
	Gemensamma utrymmen	37 547	7 900
	Garage/parkering	6 000	2 000
	Gård	8 663	52 051
	Serviceavtal	23 620	32 292
	Förbrukningsmateriel	28 750	69 052
	Störningsjour och larm	0	1 650
	Brandskydd	29 613	664
	Fordon	0	5 625
		787 947	771 085
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 750	0
	Sophantering/återvinning	1 100	0
	Entré/trapphus	0	17 188
	Lås	5 899	0
	Installationer	13 771	0
	VVS	288 414	52 793
	Värmeanläggning/undercentral	71 525	84 526
	Ventilation	0	3 025
	Elinstallationer	0	3 556
	Huskropp utvändigt	0	21 488
	Mark/gård/utemiljö	31 075	0
	Garage/parkering	0	3 200
	Skador/klotter/skadegörelse	9 925	0
	Vattenskada	357 445	90 235
		802 904	276 011
	Periodiskt underhåll		
	Hyreslägenheter	90 208	0
	Gemensamma utrymmen	0	79 246
	VVS	0	172 204
	Värmeanläggning	2 483 437	165 356
	Balkonger/altaner	0	86 838
	Mark/gård/utemiljö	438 143	90 756
		3 011 788	594 400
	Taxebundna kostnader		
	El	414 369	472 053
	Gas	83 871	0
	Olja	354 310	283 531
	Vatten	406 289	448 813
	Sophämtning/renhållning	207 206	229 450
	Grovsopor	16 402	17 637
		1 482 447	1 451 484

Fortsättning not 4		
Övriga driftkostnader		
Försäkring	241 435	209 985
Kabel-TV	0	29 206
Bredband	126 382	97 923
	367 817	337 114
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	169 966	163 416
TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 622 870	3 593 511
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
	2022	2021
Kreditupplysning	3 567	3 438
Medlemsinformation	0	1 041
Tele- och datakommunikation	24 562	14 024
Juridiska åtgärder	3 438	96 251
Inkassering avgift/hyra	2 734	463
Hysesförluster	0	6 185
Revisionsarvode extern revisor	19 125	18 125
Förenings kostnader	450	450
Fritids- och trivselkostnader	6 770	6 394
Förvaltningsarvode	187 492	228 432
Förvaltningsarvoden övriga	2 000	0
Administration	24 403	13 629
Korttidsinventarier	4 447	2 588
Konsultarvode	114 644	208 319
	393 632	599 338
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
	2022	2021
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	139 069	137 326
Sociala kostnader	38 396	34 661
	177 462	171 987
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
	2022	2021
Byggnad	468 451	468 451
Förbättringar	253 621	245 415
Markanläggning	94 624	94 624
	816 695	808 490

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 781 601	60 781 601
	Nyanskaffningar	492 344	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 273 945	60 781 601
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 034 482	-11 225 992
	Årets avskrivningar enligt plan	-816 695	-808 490
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 851 177	-12 034 482
	Planenligt restvärde vid årets slut	48 422 767	48 747 119
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 200 000	2 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	91 990 000	66 899 000
	Taxeringsvärde mark	51 728 000	44 728 000
		143 718 000	111 627 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	141 000 000	109 000 000
	Lokaler	2 718 000	2 627 000
		143 718 000	111 627 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 500	2 500
		2 500	2 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	28 923	28 881
	Klientmedel hos SBC	2 210 337	3 325 442
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 524
		3 293 988	4 404 847
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 345 043	2 722 929
	Reservering enligt stadgar	834 088	834 088
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-594 400	-211 974
	Vid årets slut	3 584 731	3 345 043

**Not
12**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
Nordea	0,500 %	21 842 230	22 328 130	2023-09-20
Nordea	2,699 %	3 500 000	0	2023-08-11
Nordea	2,864 %	23 235 445	24 695 445	2023-03-16
Summa skulder till kreditinstitut		48 577 675	47 023 575	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 577 675	-25 181 345	
		0	21 842 230	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 268 675 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2022-12-31 **2021-12-31**

56 025 000 56 025 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	65 688	77 350
Sociala avgifter	20 639	19 354
Ränta	66 318	30 595
Avgifter och hyror	541 569	451 493
Snöröjning/städning	30 300	0
	724 514	578 792

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Undercentralen: Installation av de nya pumparna samt nytt styrsystem sker under 2023.

Postlådor: Postnord har beslutat att Segelskutans område från och med senast Juni 2023, skall installera postfack för att utdelning av post skall fortsätta. Postfacken kommer att installeras i norra och södra området.

Styrelsens underskrifter

Nacka den / 2023

EwaLena Sten
Ordförande

Åke Hansson
Ledamot

Martin Ohlson
Ledamot

Kent Olsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Brita Schumacher
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Segelskutan
Org.nr. 716418-2078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Segelskutan för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Segelskutan för år 2022 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 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.

Stocksund enligt digital signatur

Brita Schumacher

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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