

Årsredovisning för

Brf Seglet 1

769628-4871

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Seglet 1 (769628-4871) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-01-19 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-02 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Djurgårdseken 1 i Stockholms kommun omfattande adresserna Ekhagsvägen 7-9. Bostadsrättsföreningen brf Seglet 1 byggdes år 1935. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
16	lägenheter, bostadsrätt	1188

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar/inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-21. På stämman deltog 12 lägenheter av 16. På stämman behandlades frågan om,

- Arvode till styrelse
- Fjärrvärmeinstallation
- Nytt städavtal
- Gemensam upphandling avtal ComHem
- Gemensam upphandling säkerhetsdörrar
- Installation av postboxar, tidningshållare och anslagstavlor
- Översyn sophertering
- Bildande av trädgårdsgrupp
- Balkongskydd

Styrelsen har sedan 2017-12-18 utgjorts av:

Markus Ersmark	Ordförande
Helena Brodin-Heap	Sekreterare
Ellika Berglund-Aas	Kassör
Joakim Säll	Suppleant
Baharak Fard	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen, 2 i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft sex (6) dokumentande sammanträden.

Revisor har varit Ulf Hartell Borgstrand, valda vid föreningsstämman.
Valberedningen har utgjorts av Magnus Lennerstrand och Stefan Makris.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Fastigheten tillträdde under 2016 efter en genomgående totalrenovering under åren 2015 – 2016, därav har det inte funnits något behov för investerings- eller underhållsåtgärder under 2017. Under 2018 har föreningen vidtagit mindre investeringsåtgärder vilka framgår nedan.

År	Åtgärd
2015 - 2016	Byte av samtliga avloppsstammar i fastigheten
2015 - 2016	Byte av samtliga elstammar i fastigheten
2015 - 2016	Målning och renovering av fasad
2015 - 2016	Målning och renovering av samtliga fönster och dörrar
2015 - 2016	Målning och renovering av ytskikt i trapphus
2015 - 2016	Nytt tak
2015 - 2016	Installation av fiber (ComHem)
2015 - 2016	Dränering runt fastigheten
2015 - 2016	Byggnation av 4 nya lägenheter på markplan
2015 - 2016	Renovering av balkonger samt nya balkongräcken
2015 - 2016	Ny ventilation
2016	Byggnation av uteplatser
2016	Markarbete entréer och grönområde
2016	Cykelställ framsida
2018	OVK samt slutbesiktning genomförd i samtliga lägenheter
2018	Verktyg och trädgårdsredskap
2018	Nya postboxar, tidningshållare samt anslagstavlor i entréerna
2018	Nya sopkärl samt sopkärlsskydd
2018	Cykelställ baksida
2018	Installation av säkerhetsdörrar i 11 lägenheter (bekostat av medlemmarna)

Under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- *Arbetet med införandet av fjärrvärme inlett.*
- *Omförhandling av ett lån.*
- *Gemensam upphandling ComHem.*

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 29 st. Under året har 2 st. tillkommit samt 1 st. avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 28 st.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2014.8-2015
Nettoomsättning (tkr)	872	811	388	193
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 605	-1 777	-355	0
Soliditet (%)	81,2	81,3	81	0

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	74 850 000	-	-	-305 553	-1 777 118	72 767 329
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			41 208	-41 208		
Balanseras i ny räkning				-1 777 117	1 777 118	
Årets resultat					-1 479 572	-1 479 572
Belopp vid årets utgång	74 850 000	-	41 208	-2 123 878	-1 479 572	71 287 757

Resultatdisposition

<i>Förslag till resultatdisposition</i>	<i>Belopp i kr</i>
Dispositionsfond	50 000
Balanserat resultat	-2 173 879
Årets resultat	-1 479 571
Totalt	-3 603 450
Avsättning till yttre fond	41 208
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-3 644 658
Summa	-3 603 450

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	871 724	810 853
Övriga rörelseintäkter	3	211 169	249 484
Summa rörelseintäkter		1 082 893	1 060 337
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-692 055	-901 246
Övriga externa kostnader	5	-80 831	-17 001
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 648 201	-1 648 200
Summa rörelsekostnader		-2 421 087	-2 566 447
Rörelseresultat		-1 338 194	-1 506 110
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 723	-271 008
Summa finansiella poster		-266 698	-271 008
Resultat efter finansiella poster		-1 604 892	-1 777 118
Resultat före skatt		-1 604 892	-1 777 118
Skatter			
Skatt		125 320	-
Arets resultat		-1 479 572	-1 777 118

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	87 395 294	89 043 496
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>87 395 294</u>	<u>89 043 496</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>87 395 294</u>	<u>89 043 496</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 122	72 923
Övriga fordringar		83 604	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 529	34 896
Summa kortfristiga fordringar		<u>208 255</u>	<u>107 819</u>
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		227 350	353 238
Summa kassa och bank		<u>227 350</u>	<u>353 238</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>435 605</u>	<u>461 057</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>87 830 899</u>	<u>89 504 553</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		74 850 000	74 850 000
Fond för yttre underhåll		41 208	-
Summa bundet eget kapital		74 891 208	74 850 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		50 000	-
Balanserat resultat		-2 173 879	-305 553
Årets resultat		-1 479 572	-1 777 118
Summa fritt eget kapital		-3 603 451	-2 082 671
Summa eget kapital		71 287 757	72 767 329
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 391 096	16 391 096
Summa långfristiga skulder		16 391 096	16 391 096
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		75 121	65 974
Skatteskulder		-	158 646
Övriga skulder		-	39 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		76 925	81 539
Summa kortfristiga skulder		152 046	346 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 830 899	89 504 553

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad, 20 år - 120 år	0,83-5 %	(0,83-5 %)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Arsavgifter	758 236	749 508
Hyror	113 469	-
Övriga hyresintäkter	20	61 345
	<u>871 724</u>	<u>810 853</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övrigt	211 169	249 484
Summa	<u>211 169</u>	<u>249 484</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

Drift		
Fastighetsskötsel	17 105	183 934
Städning	24 920	-
Tillsyn, besiktning, kontroller	62 193	5 875
Trädgårdsskötsel	3 023	-
Snöröjning	18 593	13 048
Reparationer	8 693	42 201
El	21 776	28 530
Uppvärmning	298 936	259 371
Vatten	21 535	26 076
Sophämtning	24 208	6 795
Försäkringspremie	19 504	-
Fastighetsskatt	-	103 347
Övriga fastighetskostnader	53 460	131 404
Kabel-tv/Bredband/IT	73 897	61 344
Förvaltningsarvode ekonomi	34 037	30 375
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	750	-
Övrigt, bankkostnader och medlemskap	9 425	1 840
	<u>692 055</u>	<u>894 140</u>
Underhåll		
Mark	-	7 106
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>692 055</u>	<u>901 246</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Konsultarvode	45 000	-
Besiktning- och utredningskostnader	10 331	-
Revisionarvode inkl. konsultationer	25 500	17 001
Summa	80 831	17 001

Not 6 Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	61 322 462	61 322 462
-Mark	29 918 634	29 918 634
	<u>91 241 096</u>	<u>91 241 096</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 197 600	-549 400
-Årets avskrivning enligt plan	-1 648 202	-1 648 200
	<u>-3 845 802</u>	<u>-2 197 600</u>
Redovisat värde vid årets slut	87 395 294	89 043 496
Taxeringsvärde		
Byggnader	26 000 000	26 000 000
Mark	16 600 000	16 600 000
	<u>42 600 000</u>	<u>42 600 000</u>

Not 7 Kassa och bank

Handelsbanken	227 350	353 238
Summa	227 350	353 238

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek		0,99%	5 463 000		5 463 000
Stadshypotek		1,62%	5 463 000		5 463 000
Stadshypotek		1,97%	5 465 096		5 465 096
			<u>16 391 096</u>		<u>16 391 096</u>
			16 391 096		16 391 096

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	55 275 000	55 275 000
Summa ställda säkerheter	55 275 000	55 275 000

Not 10 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

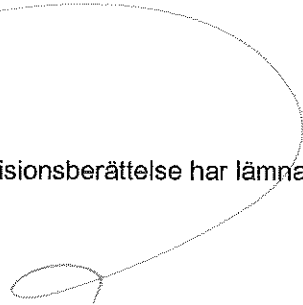
Stockholm 2019-05-12


Ellika Aas


Markus Ersmark


Helena Brodin-Heap

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-05-21


Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Seglet 1, org.nr 769628-4871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Seglet 1 för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Seglet 1 för år 2018 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:

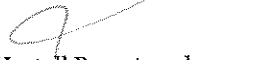


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 maj 2019


Ulf Hartell Borgstrand
Auktoriserad revisor