

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Fullriggaren & Skonaren



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att läsa om 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Karin Christina de Fine Licht	Ordförande
Laura Ruth Goobar Larsson	Vice ordförande
Staffan Einar Anderberg	Sekreterare
Karl Olof Niklas Clarholm	Kassör
Lars Gustaf Brötell	Ledamot
Karin Gibo	Ledamot
Jan Henrik Lennart Hoffman	Ledamot

Bo Henrik Manuel Edin                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

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

### Valberedning

Per Karlsson  
Ghia Odéen Sammankallande  
Cecilia von Konow

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-27.

### 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

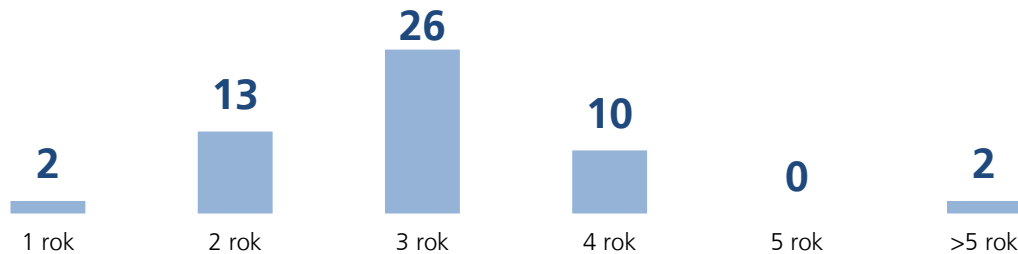
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1953.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 592 m<sup>2</sup>, varav 4 121 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 471 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	300 m <sup>2</sup>	
Kommersiell	54 m <sup>2</sup>	
Kommersiell	63 m <sup>2</sup>	
Ateljé	12 m <sup>2</sup>	

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

### Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Plattorna utanför 12:ans entré byttes ut så även kantstenen runt lagerhäcksrabatterna.	2016	
Tre (3) P-platser anlades	2016	
Fastigheternas grunder och fönstren med träramar målades	2016	
Branddörrar till källarentréerna insatta	2016	
Fönster till lgh 1603 i 10:an byttes	2016	
Byte av radiatorventiler, termostater samt injustering av värmesystemet, Installering av TTM avgasare med magnetfilter	2014	
Nya nycklar till allmänna utrymmen	2013	
Nytt expansionskärl	2013	
Lokalventilation Montessori utbyggd	2013	
Målning garagedörrar o källare	2013	
Elcentraler moderniserade	2013	
Inredning piskbalkong	2012	
Dränering vid 12:an kompletterad	2012 - 2013	
Hissarna renoverade.	2012	
Byte tvättmaskiner i 12:an	2011	
Försäljning av råvind	2009 - 2010	Råvind 26 kvm i Skonaren 2 försåldes 2009, under 2010 inreddes den till etage för underliggande lägenhet.
Takrenovering	2009 - 2010	Takrenovering, inbyggnad piskaltaner, tilläggsisolering m.m.
Grovtvättmaskin	2008	Installerad i 10:an
Säkerhetsdörrar	2008	Installerade i samtliga lgh
Renovering av balkonger	2007	Vissa sprickor lagade, tak målade
Nya entrédörrar	2006	
Byte av trapphusarmaturer	2006	Enbart i 10an
Ombyggnad lokal	2006	Lokal blev till 4 lägenheter
OVK	2005	OVK Bostadslägenheter - godkänd
Huvudavlopp 2	2004	Re-lining till tomtgräns Bodalsv.12
Fönsterrenovering	2004	Nya fönster & balkongdörrar. Garantibes. sept. 2006
Tomtarbete	2003	Asfaltering garageplan Bodalsv. 12
Frånluftsfläktar	2003	Renovering fläktar 12:1, 10:1 och 10:2
Huvudavlopp 1	2003	Byte till tomtgräns Bodalsv. 10
Tvättstuga 2	2003	Renovering tvättstuga Bodalsv. 12
Dränering	2003	Omläggning dränering Bodalsv. 10
Ombyggnad UC	2003	Renov. fjärrvärmecentral kompl.
Brandvarnare	2003	Lägenheter (10 års litiumbatterier)
Grundjustering radiatorer	2003	Lägenheter och lokaler
Rörstambyte	2002 - 2003	Garantibesiktigat 11 jan. 2005
Tvättstuga 1	2002	Nybyggnation Bodalsv. 10
Nya vattenledningsrör till radiatorerna, balkongrenovering		Under 1990-talet



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

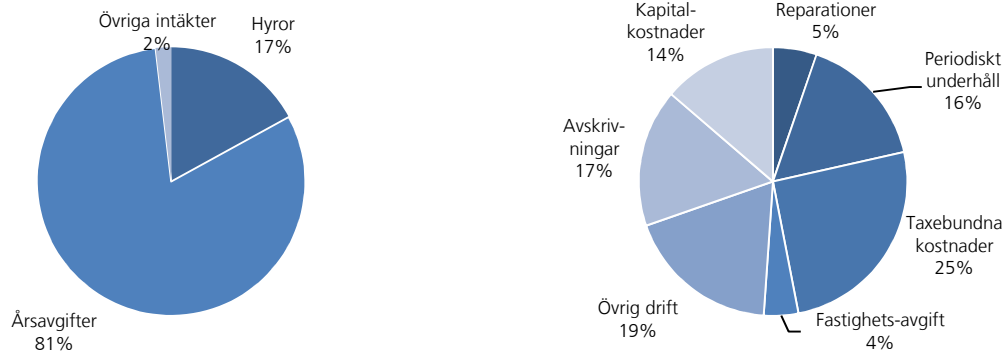
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB
Fastighetskötare	Eneroth's Fastighetsservice AB
Fastighetsservice jour	Svensk Fastighetstjänst AB
Service hissar	Hissgruppen AB
Fjärrvärme	Fortum AB
VA och hushållssopor	Lidingö stad
Fastighetslån	Swedbank
Trappstädning	Ren Standard
Ventilation	Poolventilation AB
Värmesystemet	Rörvision
Förebyggande skadedjursbekämpning	Nomor AB
Ekonomisk förvaltning	SBC SverigesBostadsrätts Centrum

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>845 078</b>	<b>658 399</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 053 494	3 040 674
Finansiella intäkter	1 860	2 498
Minskning kortfristiga fordringar	38 980	0
Ökning av kortfristiga skulder	45 638	0
	<b>3 139 972</b>	<b>3 043 172</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 310 743	1 580 857
Finansiella kostnader	454 159	674 789
Ökning av kortfristiga fordringar	0	41 176
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	59 672
	<b>2 764 903</b>	<b>2 856 494</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 220 147</b>	<b>845 078</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>375 069</b>	<b>186 679</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Husgrunderna och fönstren med träramar målades om i maj månad.

I maj sattes också nya brandsäkra dörrar in i källarentréerna.

Under våren inhämtades ny offert för anläggandet av de två parkeringsplatser som Lidingö stad givit tillstånd till. Offerten antogs och i augusti anlades två p-platser vid 12:ans garageplan samt en utanför 10:ans garage.

I augusti byttes plattorna utanför 12:an ut mot nya för att förhindra att någon snavade eller halkade till följd av ojämnheter i de gamla. Kantstenarna runt lagerhäcksrabatterna byttes också ut mot nya.

Ett fönster i 10:an på 6:e våningen byttes inte när alla andra fönster byttes år 2004. I augusti byttes fönstret ut till motsvarande standard som övriga lägenhetsfönster har.

Under året har offerter tagits in avseende föreningens ekonomiska förvaltning. Valet föll på att SBC även i fortsättningen ska sköta den ekonomiska förvaltningen men 30 000 kr billigare fr o m 2017-01-01.

Under året har också skett en del omförhandlingar avseende lokalyrorna, som kommer att ge utslag först i 2018 års budget.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st  
Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82 st  
Tillkommande medlemmar: 13 st  
Avgående medlemmar: 15 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	604	604	604	604
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	997	996	996	994
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 783	4 783	4 905	5 026
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	17	15	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	128	123	103	127
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	17	16	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	99	147	157	170
Soliditet (%)	62	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-259	238	-199	-225
Nettoomsättning (tkr)	3 042	3 039	3 055	3 052

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 121 m<sup>2</sup> bostäder och 471 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 786 289	0	0	26 786 289
Upplåtelseavgifter	6 051 388	0	0	6 051 388
Fond för yttre underhåll	966 507	176 577	-22 438	812 368
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>33 804 184</b>	<b>176 577</b>	<b>-22 438</b>	<b>33 650 045</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-327 601	-176 577	260 736	-411 760
Årets resultat	-258 777	-258 777	-238 298	238 298
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-586 378</b>	<b>-435 354</b>	<b>22 438</b>	<b>-173 462</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>33 217 806</b>	<b>-258 777</b>	<b>0</b>	<b>33 476 583</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-258 777
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-151 024
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 577
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-586 378</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

537 857
<b>-48 521</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 042 417	3 039 374
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 077	1 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 053 494</b>	<b>3 040 674</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 998 093	-1 287 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 575	-181 840
Personalkostnader	Not 6	-128 075	-111 179
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-549 229	-549 229
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 859 972</b>	<b>-2 130 086</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>193 522</b>	<b>910 589</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 860	2 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-454 159	-674 789
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-452 299</b>	<b>-672 291</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-258 777</b>	<b>238 298</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-258 777</b>	<b>238 298</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	52 193 904	52 723 623
Maskiner och inventarier	Not 9	50 674	70 184
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 244 578</b>	<b>52 793 807</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>52 244 578</b>	<b>52 793 807</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	20
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	910 515	575 336
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>910 515</b>	<b>575 356</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		322 114	321 184
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>322 114</b>	<b>321 184</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 232 629</b>	<b>896 540</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>53 477 208</b>	<b>53 690 347</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 837 677	32 837 677
Fond för yttre underhåll	Not 11	966 507	812 368
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>33 804 184</b>	<b>33 650 045</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-327 601	-411 760
Årets resultat		-258 777	238 298
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-586 378</b>	<b>-173 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>33 217 806</b>	<b>33 476 583</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	19 633 000	19 633 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 633 000</b>	<b>19 633 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		140 171	85 658
Övriga skulder		1 164	6 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	485 067	488 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>626 402</b>	<b>580 764</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>53 477 208</b>	<b>53 690 347</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Port/säkerhetsdörr	20-25 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

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	2 478 123	2 478 123
Hyror bostäder	56 280	56 280
Hyror lokaler momspliktiga	82 400	82 337
Hyror lokaler	346 727	346 448
Hyror parkering	2 700	0
Hyror garage	18 000	18 000
Hyror förråd	13 200	13 200
Kabel-TV intäkter	45 000	45 000
Öresutjämning	-13	-13
	<b>3 042 417</b>	<b>3 039 374</b>



<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Fakturerade kostnader	10 777	0
	Övriga intäkter	300	1 300
		<b>11 077</b>	<b>1 300</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 719	59 550
	Fastighetsskötsel beställning	3 271	13 520
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 750	17 811
	Snöröjning/sandning	0	1 639
	Städning entreprenad	39 900	39 865
	Städning enligt beställning	0	8 207
	Hissbesiktning	2 834	2 759
	Gemensamma utrymmen	1 725	1 350
	Garage	297	0
	Gård	5 225	5 755
	Serviceavtal	6 320	6 086
	Förbrukningsmateriel	5 267	5 260
	Teleport/hissanläggning	5 236	5 223
		<b>138 544</b>	<b>167 024</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Förskola	3 281	49 310
	Tvättstuga	534	1 161
	Lås	18 398	3 484
	VVS	47 152	29 969
	Värmeanläggning/undercentral	13 211	0
	Elinstallationer	20 730	1 854
	Hiss	2 431	0
	Fönster	30 052	0
	Skador/klotter/skadegörelse	6 342	13 486
	Vattenskada	32 733	0
		<b>174 863</b>	<b>99 264</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	18 653	0
	Förskola	45 000	10 500
	Källare	76 182	0
	Elinstallationer	43 750	11 938
	Fönster	49 243	0
	Mark/gård/utemiljö	305 031	0
		<b>537 857</b>	<b>22 438</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER FORTS.</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	78 701	80 108
	Värme	585 536	563 328
	Vatten	67 735	79 283
	Sophämtning/renhållning	106 150	101 140
	Grovsopor	8 069	4 039
		<b>846 191</b>	<b>827 898</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	45 629	43 874
	Självrisk	44 500	0
	Kabel-TV	74 268	72 608
		<b>164 397</b>	<b>116 482</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>136 241</b>	<b>54 732</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 998 093</b>	<b>1 287 838</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Tele- och datakommunikation	796	4 372
	Juridiska Åtgärder	13 750	0
	Inkassering avgift/hyra	848	425
	Hysesförluster	29	0
	Revisionsarvode extern revisor	10 445	10 445
	Föreningskostnader	10 406	5 763
	Styrelseomkostnader	0	205
	Fritids- och trivselkostnader	3 729	5 139
	Förvaltningsarvode	113 302	108 865
	Administration	9 831	11 485
	Korttidsinventarier	3 357	0
	Konsultarvode	12 382	29 442
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	5 700
		<b>184 575</b>	<b>181 840</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	96 500	92 860
	Löner	9 660	12 490
	Kostnadsersättningar	0	83
	Sociala kostnader	21 915	5 746
		<b>128 075</b>	<b>111 179</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	185 961	185 961
	Värmesystem K3	10 000	10 000
	Förbättringar	333 758	333 758
	Maskiner	19 509	19 509
		<b>549 229</b>	<b>549 229</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	58 089 426	58 089 426
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>58 089 426</b>	<b>58 089 426</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 365 803	-4 836 084
	Årets avskrivningar enligt plan	-519 719	-519 719
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 885 522</b>	<b>-5 355 803</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>52 193 904</b>	<b>52 723 623</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 009 212	7 009 212
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	31 743 000	35 814 000
	Taxeringsvärde mark	27 116 000	26 116 000
		<b>58 859 000</b>	<b>61 930 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	56 200 000	58 800 000
	Lokaler	2 659 000	3 130 000
		<b>58 859 000</b>	<b>61 930 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	181 501	181 501
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>181 501</b>	<b>181 501</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-111 317	-91 807
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 509	-19 509
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-130 826</b>	<b>-111 316</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>50 675</b>	<b>70 184</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Skattekonto	632	530	
	Skattefordran	11 850	50 912	
	Klientmedel hos SBC	898 033	523 894	
		<b>910 515</b>	<b>575 336</b>	

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
	Vid årets början	812 368	1 101 575	
	Reservering enligt stadgar	176 577	113 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-22 438	-402 207	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>966 507</b>	<b>812 368</b>	

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Swedbank	3,190 %	5 711 000	5 711 000
	Swedbank	1,170 %	5 711 000	5 711 000
	Swedbank	3,180 %	5 711 000	5 711 000
	Swedbank	0,540 %	1 000 000	1 000 000
	Swedbank	1,040 %	1 500 000	1 500 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 633 000</b>	<b>19 633 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			<b>19 633 000</b>	<b>19 633 000</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 633 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	25 017 400	25 017 400

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbetet med att byta elledningar och belysning till ledbelysning i vinds- och källarförråd påbörjades i december och kommer att slutföras i februari 2017.

Innan jul beställdes nya större fläktar till ventilationen. Bytet skedde första delen av januari 2017.

Det systematiska brandskyddsarbetet påbörjades under hösten 2016 varvid ytterligare brandsläckare införskaffades och påpekande gjordes till medlemmarna att se över sina brandvarnare. Arbetet kommer att fortsätta under våren så att det finns rutiner för föreningens brandskydd.



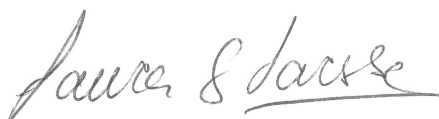
<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	85 500	81 000
	Sociala avgifter	19 519	15 164
	Ränta	66 433	75 916
	Förutbetalda avgifter o hyror	313 615	316 442
		<b>485 067</b>	<b>488 522</b>

## Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 6/3 2017



Karin Christina de Fine Licht  
Ordförande



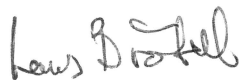
Laura Ruth Goobar Larsson  
Vice ordförande



Staffan Einar Anderberg  
Sekreterare



Karl Olof Niklas Clarholm  
Kassör



Lars Gustaf Brötell  
Ledamot



Karin Gibo  
Ledamot



Jan Henrik Lennart Hoffman  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/3 2017



Kenneth Elton  
Auktoriserad revisor



Bengt Askerbäck  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren, org.nr 769600-1747

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren för år 2016.

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 31 december 2016 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den interna revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den interna revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

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

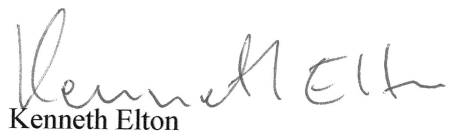
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



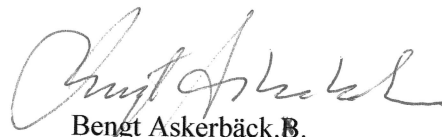
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 28 mars 2017



Kenneth Elton

Auktoriserad revisor



Bengt Askerbäck.B.

Intern revisor