



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fullriggaren & Skonaren

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2008 och 2034.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-09-26 och nuvarande stadgar registrerades 2013-12-04 hos Bolagsverket.

Föreningen 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
Alan Aras	Ledamot
Lars Gustaf Brötell	Ledamot
Karin Gibo	Ledamot

Bo Henrik Manuel Edin	Suppleant
Mats Henrik Lindmark	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 2017-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fullriggaren 1	1999	Lidingö
Skonaren 2	1999	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

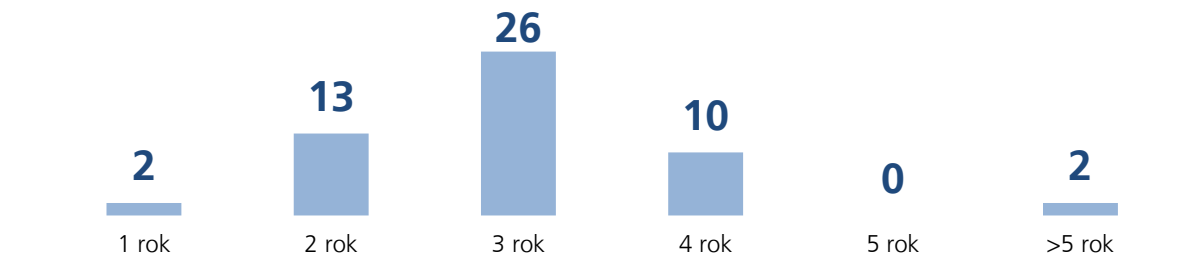
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1953.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

Byggnadernas tekniska status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ramp till 12:ans entré	2017	Bostadsanpassning genom kommunens försorg
Belysningen samt elen i allm. utrymmen byttes	2017	Led-belysning för elbesparing
Fläktar med större kapacitet	2017	Sattes in i båda fastigheterna
Handtag insatta i hissarna	2017	
Elen drogs om i lgh 1102 i 12:an	2017	
Byte av 2 tvättmaskiner till 10:an	2017	5 års garanti
Sopskåp utanför 12:an	2017	Sopnedkastet i 12:an stängt
Branddörrar till källarentréerna insatta	2016	
Fastigheternas grunder och fönstren med träramar målades	2016	
Plattorna utanför 12:ans entré byttes ut så även kantstenen runt lagerhäcksrabatterna.	2016	
Fönster till lgh 1603 i 10:an byttes	2016	
Tre (3) P-platser anlades	2016	
Byte av radiatorventiler, termostater samt injustering av värmesystemet, Installering av TTM avgasare med magnetfilter	2014	
Elcentraler moderniserade	2013	
Nya nycklar till allmänna utrymmen	2013	
Målning garagedörrar o källare	2013	
Lokalventilation Montessori utbyggd	2013	
Nytt expansionskärl	2013	
Hissarna renoverade.	2012	
Inredning piskbalkong	2012	
Dränering vid 12:an kompletterad	2012 - 2013	
Byte tvättmaskiner i 12:an	2011	
Takrenovering	2009 - 2010	Takrenovering, inbyggnad piskaltaner, tilläggsisolering m.m.
Försäljning av råvind	2009 - 2010	Råvind 26 kvm i Skonaren 2 försåldes 2009, under 2010 inreddes den till etage för underliggande lägenhet.
Grovtvättmaskin	2008	Installerad i 10:an
Säkerhetsdörrar	2008	Installerade i samtliga lgh
Renovering av balkonger	2007	Vissa sprickor lagade, tak målade
Byte av trapphusarmaturer	2006	Enbart i 10an
Ombyggnad lokal	2006	Lokal blev till 4 lägenheter
Nya entrédörrar	2006	
OVK	2005	OVK Bostadslägenheter - godkänd
Huvudavlopp 2	2004	Re-lining till tomtgräns Bodalsv.12
Fönsterrenovering	2004	Nya fönster & balkongdörrar. Garantibes. sept. 2006
Brandvarnare	2003	Lägenheter (10 års litiumbatterier)
Frånluftsfläktar	2003	Renovering fläktar 12:1, 10:1 och 10:2
Grundjustering radiatorer	2003	Lägenheter och lokaler
Ombyggnad UC	2003	Renov. fjärrvärmecentral kompl.
Dränering	2003	Omläggning dränering Bodalsv. 10
Huvudavlopp 1	2003	Byte till tomtgräns Bodalsv. 10
Tomtarbete	2003	Asfaltering garageplan Bodalsv. 12
Tvättstuga 2	2003	Renovering tvättstuga Bodalsv. 12
Tvättstuga 1	2002	Nybyggnation Bodalsv. 10
Rörstambyte	2002 - 2003	Garantibesiktigat 11 jan. 2005
Nya vattenledningsrör till radiatorerna, balkongrenovering.		Under 1990-talet

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av balkongerna	2020	Eventuellt kan åtgärden skjutas två år framöver.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem AB
Fastighetsskötare	Eneroth's Fastighetsservice AB
Service hissar	Hissgruppen AB
Fjärrvärme	Fortum AB
VA och hushållssopor	Lidingö stad
Fastighetslån	Swedbank
Trappstädning	Ren Standard
Ventilation	Poolventilation AB
Värmesystemet	Rörvision
Förebyggande skadedjursbekämpning	Nomor AB
Hemsidan	Din Studio Sverige AB
El	Ellevio AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

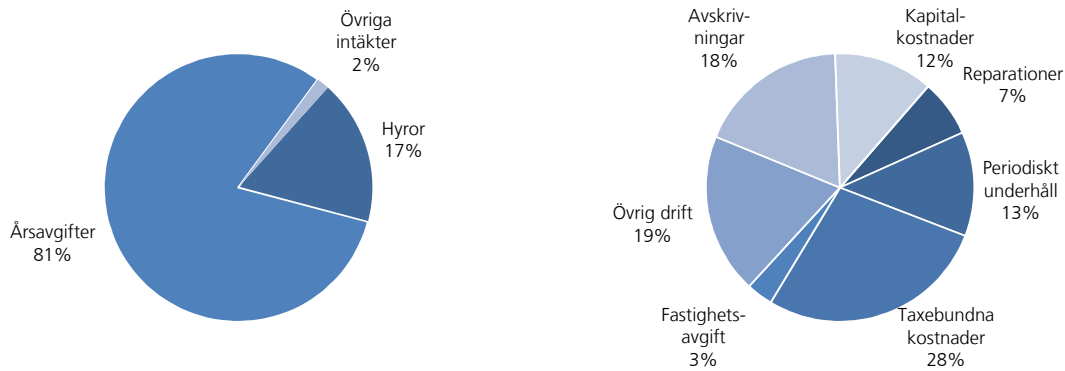
Amortering av lånen gjordes i januari med 500 tkr samt under december med ytterligare 500 tkr. I samband med amorteringen i december slogs tre lån ihop. Föreningen har i dagsläget tre lån istället för tidigare fem lån.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 133 tkr om amortering sker med 500 tkr per år.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 220 147	845 078
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 059 127	3 053 494
Finansiella intäkter	269	1 860
Minskning kortfristiga fordringar	2 493	38 980
Ökning av kortfristiga skulder	0	45 638
	3 061 889	3 139 972
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 089 657	2 310 743
Finansiella kostnader	355 970	454 159
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	115 482	0
	3 561 110	2 764 903
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	720 927	1 220 147
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-499 221	375 069

*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 1 315 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

Nya och större fläktar installerades under januari månad i båda husen för att förbättra ventilationen.

Arbetet med att byta elledningarna och belysning till ledbelysning i vinds- och källarförråd samt entréerna slutfördes i mars.

Elledningarna och kontakterna i hyreslägenheten i 12:an byttes vid samma tillfälle.

Handtag att hålla sig i monterades in i båda hissarna på försommaren.

Ramp till 12:ans entré installerades liksom vissa tekniska justeringar för att kunna öppna entré- och hissdörr. Eftersom det är bostadsanpassning är det kommunen som stått för dessa åtgärder.

Tvättmaskinerna i 10:ans tvättstuga byttes ut i augusti.

Sopnedkastet i 12:an stängdes den 31 oktober och de nya sopskåpen utmed Lidingsbergsvägen kunde tas i anspråk. Arbetet med omläggningen av sophanteringen tog mycket längre tid än beräknat delvis beroende på att Lidingö stad bytte sopentreprenör strax före sommaren samt ett smärre missförstånd med stadens trafikförvaltning. Det kommer att göras en ny gulmarkering utmed 10:ans sida av Lidingsbergsvägen, vilket ska göra det lättare för sopbilen att hantera soporna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 80 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	604	604	604
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 007	997	996	996
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 539	4 783	4 783	4 905
Elkostnad/m ² totalyta	15	17	17	15
Värmekostnad/m ² totalyta	124	128	123	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	78	99	147	157
Soliditet (%)	63	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	66	-259	238	-199
Nettoomsättning (tkr)	3 057	3 042	3 039	3 055

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 121 m² bostäder och 471 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	26 786 289	0	0	26 786 289
Upplåtelseavgifter	6 051 388	0	0	6 051 388
Fond för yttre underhåll	605 227	176 577	-537 857	966 507
S:a bundet eget kapital	33 442 904	176 577	-537 857	33 804 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-225 098	-176 577	279 080	-327 601
Årets resultat	65 899	65 899	258 777	-258 777
S:a ansamlad förlust	-159 199	-110 678	537 857	-586 378
S:a eget kapital	33 283 705	65 899	0	33 217 806

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	65 899
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-48 521
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-176 577
summa balanserat resultat	-159 199

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

159 199
0

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 056 827	3 042 417
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 300	11 077
Summa rörelseintäkter		3 059 127	3 053 494

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 814 571	-1 998 093
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 428	-184 575
Personalkostnader	Not 6	-149 658	-128 075
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-547 869	-549 229
Summa rörelsekostnader		-2 637 527	-2 859 972

RÖRELSERESULTAT

421 600 **193 522**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269	1 860
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 970	-454 159
Summa finansiella poster		-355 701	-452 299

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

65 899 **-258 777**

ÅRETS RESULTAT

65 899 **-258 777**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 664 185	52 193 904
Maskiner och inventarier	Not 9	32 524	50 674
Summa materiella anläggningstillgångar		51 696 709	52 244 578
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 696 709	52 244 578
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	716 450	910 515
Summa kortfristiga fordringar		716 450	910 515
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 466	322 114
Summa kassa och bank		14 466	322 114
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		730 916	1 232 629
SUMMA TILLGÅNGAR		52 427 625	53 477 208

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 837 677	32 837 677
Fond för yttre underhåll	Not 11	605 227	966 507
Summa bundet eget kapital		33 442 904	33 804 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-225 098	-327 601
Årets resultat		65 899	-258 777
Summa fritt eget kapital		-159 199	-586 378
SUMMA EGET KAPITAL		33 283 705	33 217 806
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 633 000	19 633 000
Summa långfristiga skulder		18 633 000	19 633 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		104 219	140 171
Övriga skulder		6 308	1 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	400 393	485 067
Summa kortfristiga skulder		510 920	626 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 427 625	53 477 208

Noter

Belopp i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsrenovering	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	20 år	10-20 år
Port/säkerhetsdörr	20-25 år	20-25 år
Stambyte	200 år	200 år
Piskbalkong	40 år	40 år
Maskiner	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

	2017	2016
Årsavgifter	2 478 123	2 478 123
Hyror bostäder	57 800	56 280
Hyror lokaler momspliktiga	89 823	82 400
Hyror lokaler	338 995	346 727
Hyror parkering	10 800	2 700
Hyror garage	21 600	18 000
Hyror förråd	14 700	13 200
Kabel-TV intäkter	45 000	45 000
Öresutjämnning	-14	-13
	3 056 827	3 042 417

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Fakturerade kostnader	0	10 777
	Övriga intäkter	2 300	300
		2 300	11 077
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 977	53 719
	Fastighetsskötsel beställning	475	3 271
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	14 750
	Snöröjning/sandning	995	0
	Städning entreprenad	40 056	39 900
	Städning enligt beställning	8 801	0
	Hissbesiktning	2 896	2 834
	Gemensamma utrymmen	1 715	1 725
	Garage	0	297
	Gård	4 498	5 225
	Serviceavtal	55 556	6 320
	Förbrukningsmateriel	9 966	5 267
	Teleport/hissanläggning	1 969	5 236
		180 903	138 544
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	25 438	0
	Lokaler	741	0
	Förskola	45 000	3 281
	Tvättstuga	10 966	534
	Sophantering/återvinning	300	0
	Entré/trapphus	1 547	0
	Lås	9 979	18 398
	VVS	55 172	47 152
	Värmeanläggning/undercentral	0	13 211
	Elinstallationer	9 869	20 730
	Hiss	18 309	2 431
	Fönster	0	30 052
	Skador/klotter/skadegörelse	9 890	6 342
	Vattenskada	18 379	32 733
		205 589	174 863
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	18 653
	Förskola	0	45 000
	Tvättstuga	89 100	0
	Sophantering/återvinning	95 768	0
	Källare	0	76 182
	Ventilation	130 000	0
	Elinstallationer	63 455	43 750
	Fönster	0	49 243
	Mark/gård/utemiljö	0	305 031
		378 323	537 857
	Taxebundna kostnader		
	El	70 059	78 701
	Värme	569 868	585 536
	Vatten	75 198	67 735
	Sophämtning/renhållning	102 441	106 150
	Grovsopor	11 990	8 069
		829 555	846 191

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTS.		
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 910	45 629
	Självrisk	0	44 500
	Kabel-TV	76 005	74 268
		123 915	164 397
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	96 285	136 241
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 814 571	1 998 093
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	888	796
	Juridiska åtgärder	2 425	13 750
	Inkassering avgift/hyra	850	848
	Hysesförluster	0	29
	Revisionsarvode extern revisor	12 932	10 445
	Föreningskostnader	5 245	10 406
	Styrelseomkostnader	2 704	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 840	3 729
	Förvaltningsarvode	86 289	113 302
	Administration	6 105	9 831
	Korttidsinventarier	0	3 357
	Konsultarvode	0	12 382
	Tidningar facklitteratur	450	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 700	5 700
		125 428	184 575
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	109 500	96 500
	Löner	12 700	9 660
	Sociala kostnader	27 458	21 915
		149 658	128 075
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	185 961	185 961
	Värmesystem K3	10 000	10 000
	Förbättringar	333 758	333 758
	Maskiner	18 150	19 509
		547 869	549 229

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	58 089 426	58 089 426
	Utgående anskaffningsvärde	58 089 426	58 089 426
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 895 522	-5 365 803
	Årets avskrivningar enligt plan	-519 719	-519 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 415 242	-5 885 522
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 664 185	52 193 904
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 009 212	7 009 212
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 743 000	31 743 000
	Taxeringsvärde mark	27 116 000	27 116 000
		58 859 000	58 859 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	56 200 000	56 200 000
	Lokaler	2 659 000	2 659 000
		58 859 000	58 859 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	181 501	181 501
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	181 501	181 501
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-130 826	-111 317
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 150	-19 509
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-148 976	-130 826
	Redovisat restvärde vid årets slut	32 524	50 675
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	630	632
	Skattefordran	9 359	11 850
	Klientmedel hos SBC	706 461	898 033
		716 450	910 515

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	966 507	812 368
	Reservering enligt stadgar	176 577	176 577
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-537 857	-22 438
	Vid årets slut	605 227	966 507

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	0,699 %	7 211 000	0	Rörligt
	Swedbank	1,170 %	5 711 000	5 711 000	2018-09-25
	Swedbank	3,180 %	5 711 000	5 711 000	2018-01-25
	Swedbank	0,000 %	0	5 711 000	Avslutat
	Swedbank	0,000 %	0	1 500 000	Avslutat
	Swedbank	0,000 %	0	1 000 000	Avslutat
	Summa skulder till kreditinstitut		18 633 000	19 633 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			18 633 000	19 633 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 133 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 017 400	25 017 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Löner	8 310	0
	Arvoden	99 500	85 500
	Sociala avgifter	25 178	19 519
	Ränta	27 732	66 433
	Avgifter och hyror	239 673	313 615
		400 393	485 067

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av december 2017 uppmärksammades styrelsen på att det fanns råttor i pannrummet och snickarboden i 12:an. När plåtlocket till schaktet i snickarboden togs bort för att möjliggöra råttbekämpningen upptäcktes ett trasigt avloppsrör. Det trasiga röret lagades och filmning av rörledningarna under källargolvet gjordes. Det visade sig att rören inte bytts eller relinats i samband med stambytet 2002-2003. Rören är i mycket dåligt skick, vilket gör att de måste bytas ut. Källargolvet måste sågas och bilas upp och nya rör i plast kommer att läggas in. Därefter ska stamspolning i 12:an göras.

När stamspolningen i 12:an görs kommer rören under källargolvet i 10:an att undersökas och åtgärdas. Efter det stamspolas även i 10:an.

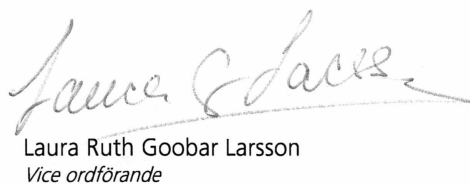
Efter att källargolven återställts kommer målning mm att vidtas av källarutrymmena.

Styrelsens underskrifter

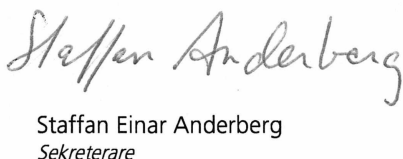
LIDINGÖ den 1 / 3 2018



Karin Christina de Fine Licht
Ordförande



Laura Ruth Goobar Larsson
Vice ordförande



Staffan Einar Anderberg
Sekreterare



Karl Olof Niklas Clarholm
Kassör



Alan Aras
Ledamot

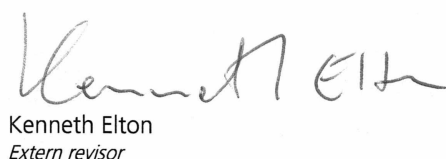


Lars Gustaf Brötell
Ledamot

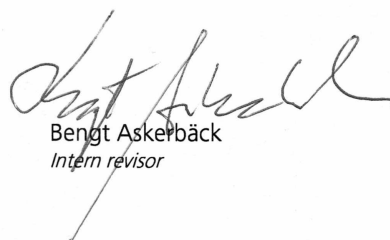


Karin Gibo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2018



Kenneth Elton
Extern 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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 2017 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 revisionsssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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.

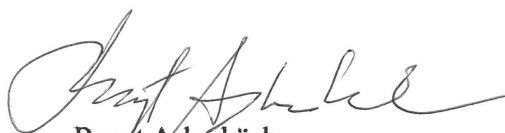
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 20 mars 2018



Kenneth Elton

Auktoriserad revisor



Bengt Askerbäck

Intern revisor