



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Fullriggaren & Skonaren

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Föreningen 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	

Valberedning

Ghia Odéen
Göran Redebring
Cecilia von Konow

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-19.

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

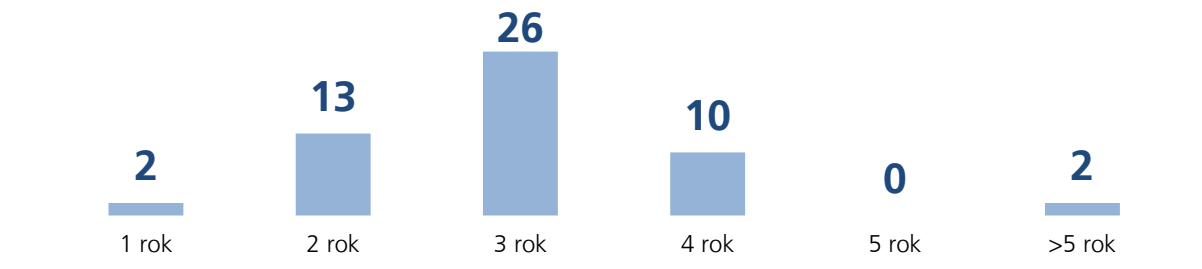
Fastigheterna bebyggdes 1953 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1953.

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
Anlagt trappa med räcke	2018	Vid 12:ans garagedfart
Lagt om rabattmur	2018	Öster om 10:ans entré
Stambyte under plattan i 12:an	2018	
Stamspolning utförd i båda fastigheterna	2018	
Bytt torkskåp i 10:ans tvättstuga	2018	
Vissa ventiler har satts igen och vissa ventilationsdon bytts ut i båda fastigheterna	2018 - 2019	I samband med påbörjad OVK
Målning av väggarna i 12:ans källaringång	2018 - 2019	En följd av stambytet under plattan
Bytt frånluftsfläkt avseende nedre botten i 10:an	2018	
Byggt in värmeanläggningen i 12:ans pannrum	2018	
Ramp till 12:ans entré	2017	Bostadsanpassning genom kommunens försorg
Belysningen samt elen i allm. utrymmen byttes	2017	Led-belysning för elbesparing
Fläktar med större kapacitet	2017	Sattes in i båda fastigheterna
Handtag insatta i hissarna	2017	
Elen drogs om i lgh 1102 i 12:an	2017	
Byte av 2 tvättmaskiner till 10:an	2017	5 års garanti
Sopskåp utanför 12:an	2017	Sopnedkastet i 12:an stängt
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	
Nya nycklar till allmänna utrymmen	2013	
Elcentraler moderniserade	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 försålles 2009, under 2010 inreddes den till etage för underliggande lägenhet.
Säkerhetsdörrar	2008	Installerade i samtliga lgh
Grovtvättmaskin	2008	Installerad i 10:an
Renovering av balkonger	2007	Vissa sprickor lagade, tak målade
Byte av trapphusarmaturer	2006	Enbart i 10an
Ombyggnad lokal	2006	Lokal blev till 4 lägenheter
Nya entrédörrar	2006	
OVK	2005	OVK Bostadslägenheter - godkänd
Huvudavlopp 2	2004	Re-lining till tomtgräns Bodalsv.12
Fönsterrenovering	2004	Nya fönster & balkongdörrar. Garantibes. sept. 2006

Brandvarnare	2003	Lägenheter (10 års litiumbatterier)
Frånluftsfläktar	2003	Renovering fläktar 12:1, 10:1 och 10:2
Grundjustering radiatorer	2003	Lägenheter och lokaler
Ombyggnad UC	2003	Renov. fjärrvärmecentral kompl.
Dränering	2003	Omläggning dränering Bodalsv. 10
Huvudavlopp 1	2003	Byte till tomtgräns Bodalsv. 10
Tomtarbete	2003	Asfaltering garageplan Bodalsv. 12
Tvättstuga 2	2003	Renovering tvättstuga Bodalsv. 12
Tvättstuga 1	2002	Nybyggnation Bodalsv. 10
Rörstambyte	2002 - 2003	Garantibesiktigt 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 Fastighetservice 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
Snöskottning av taken	Brinkens Plåtslageri AB
Maskinerna i tvättstugorna	Entema AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

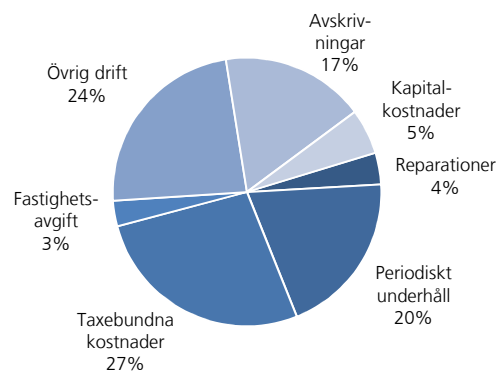
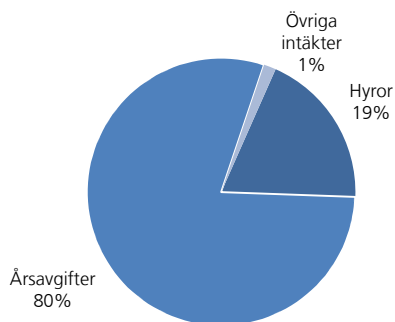
Föreningens ekonomi

Ekonomi i föreningen har fortsatt utvecklats positivt under året. Åter igen har räntekostnaden minskat samt amortering gjorts på föreningens lån. Hyresintäkterna från våra hyresgäster bedöms öka något under 2019 och 2020. Försäljning av f.d. hyreslägenhet under Q1 2019 kommer ge föreningen ett välkommet tillskott till kassan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	720 927	1 220 147
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 113 014	3 059 127
Finansiella intäkter	4	269
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 493
Ökning av kortfristiga skulder	66 200	0
	3 179 218	3 061 889
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 407 937	2 089 657
Finansiella kostnader	169 878	355 970
Ökning av kortfristiga fordringar	1 227	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	115 482
	3 079 042	3 561 110
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	821 103	720 927
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	100 177	-499 221

*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 1 337 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

I januari-februari genomfördes stambyte under plattan i 12:an. Det var inget lätt arbete då verkligheten inte överensstämde med ritningarna, eller om det var tvärt om. På ritningarna angavs att rören var nerlagda i sand men det var berg och stenmassor som omgav rören. De som utförde arbetet fick verkligen slita. Borrandet fick också anpassas till Montessoriförskolans verksamhet med sovstunder mm. Under en av förskolans studiedagar då barnen var lediga byttes alla rören under en förmiddag. Det var endast under dessa 4-5 timmar som all spolning i ledningarna var förbjuden. Tvättstugan kunde användas på kvällstid och helgerna. Några medlemmar tyckte att tvättstugan aldrig varit renare, trots allt dammande, men så städades den varje dag.

I samband med att de nya rören lades ner sattes en speciell "rättfälla" in i den stora avloppsledningen.

För att allt ska fungera smidigt med alla inblandade måste det finns en bra projektledare som ser till att de olika aktörerna kommer in vid rätt tidpunkt så att avbrott och väntetider undviks. Styrelsen utsåg Lars Brötell till projektledare, som hade ett gott stöd av en medlem.

I mars genomfördes stamspolning i båda fastigheterna.

Obligatorisk energideklaration, som ska göras vart 10:e år, utfördes på försommaren.

Under sommaren förhandlades avtalet med Eneroths Fastighetsservice AB om.

För att förhindra halkolyckor i 12:ans garagedfart anlades, i september-oktober, en trappa med räcke parallellt med nedfarten utmed väggen fram till källarentrén. Samtidigt lades ena rabattmuren, vid 10:ans entré, om. Trappan invigdes på trädgårdsdagen den 10 november med bandklippning och bubbel.

I 12:ans pannrum byggdes värmeanläggningen in. En åtgärd som diskuterats under tidigare år men som blev akut efter en incident med varmvattnet under våren. Efter den incidenten låstes pannrummet och därmed också gymmet tills byggnationen var klar.

I september var det så dags för den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, som ska göras vart 6:e år. Föreningens ventilation godkändes inte. Ventiler utöver de i kök, badrum samt där det finns extra toaletter sattes igen. En rensning av rökkanalerna har gjorts. Därutöver fanns felaktiga och i vissa fall inga don alls. Detta kommer att åtgärdas först i början av 2019. Efter det är gjort kommer stickprovskontroll av ventilationen att göras för att få fram ett godkänt protokoll.

Torkskåpet i 10:ans tvättstuga byttes ut under hösten.

Ett avtal har tecknats, för snöröjning samt bevakning av snö- och istappar på taken, med Brinkens Plåtslageri AB.

Avtal har även tecknats med Entema AB för att tvättstugornas maskiner och ventilationsutsug ska hållas rena från damm och ludd.

Tre lediga källarförråd i 12:an hyrdes ut fr.o.m. den 1 november.

Den sista november sattes radonmätare upp i **en** lägenhet **på varje plan**. Dessa radonmätare ska sitta uppe i minst två månader. I början av februari 2019 plockas de ner och skickas iväg till ett radonlaboratorium i Uppsala. Rapporten från mätningen kommer föreningen att få för att skickas till stadens miljöförvaltning.

En hyreslägenhet sades upp av hyresgästen per den 31 december. Lägenheten kommer att försäljas under 2019.

Som avslutning på stambytet i 12:an målades källaringången i mellandagarna.

Innan årsskiftet 18/19 amorterades en halv miljon på ett av lånen.

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: 80
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	604	604	604	604
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 143	1 007	997	996
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 417	4 539	4 783	4 783
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	17	17
Värmekostnad/m ² totalyta	127	124	128	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	15	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	78	99	147
Soliditet (%)	64	63	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-5	66	-259	238
Nettoomsättning (tkr)	3 112	3 057	3 042	3 039

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	623 028	177 000	-159 199	605 227
S:a bundet eget kapital	33 460 705	177 000	-159 199	33 442 904
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-177 000	-177 000	225 098	-225 098
Årets resultat	-4 931	-4 931	-65 899	65 899
S:a ansamlad förlust	-181 932	-181 931	159 199	-159 199
S:a eget kapital	33 278 773	-4 931	0	33 283 705

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-4 931
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-177 000
summa balanserat resultat	-181 931

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

181 931
0

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 112 014	3 056 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	2 300
Summa rörelseintäkter		3 113 014	3 059 127
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 062 664	-1 814 571
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 889	-125 428
Personalkostnader	Not 6	-199 384	-149 658
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-540 135	-547 869
Summa rörelsekostnader		-2 948 072	-2 637 527
RÖRELSERESULTAT		164 943	421 600
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	269
Räntekostnader och liknande resultatposter		-169 878	-355 970
Summa finansiella poster		-169 874	-355 701
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-4 931	65 899
ÅRETS RESULTAT		-4 931	65 899

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 134 466	51 664 185
Maskiner	Not 9	22 108	32 524
Summa materiella anläggningstillgångar		51 156 574	51 696 709
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 156 574	51 696 709
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	817 854	716 450
Summa kortfristiga fordringar		817 854	716 450
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 466	14 466
Summa kassa och bank		14 466	14 466
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		832 319	730 916
SUMMA TILLGÅNGAR		51 988 893	52 427 625

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 837 677	32 837 677
Fond för yttre underhåll	Not 11	623 028	605 227
Summa bundet eget kapital		33 460 705	33 442 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-177 000	-225 098
Årets resultat		-4 931	65 899
Summa fritt eget kapital		-181 932	-159 199
SUMMA EGET KAPITAL		33 278 773	33 283 705
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	18 633 000
Summa långfristiga skulder		0	18 633 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 133 000	0
Leverantörsskulder		90 888	104 219
Övriga skulder		8 956	6 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	477 276	400 393
Summa kortfristiga skulder		18 710 120	510 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 988 893	52 427 625

Noter

Belopp i 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 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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Standardförbättringar	10 år	10 år
Fastighetsreovering	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	20 år
Port/säkerhetsdörr	20-25 år	20-25 år
Stambyte	200 år	200 år
Piskbalkong	40 år	40 år
Maskiner	10 år	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

	2018	2017
Årsavgifter	2 478 123	2 478 123
Hyror bostäder	59 323	57 800
Hyror lokaler momspliktiga	119 660	89 823
Hyror lokaler	377 518	338 996
Hyror parkering	10 800	10 800
Hyror garage	21 600	21 600
Hyror förråd	0	14 700
Kabel-TV intäkter	45 000	45 000
Öresutjämning	-9	-14
	3 112 014	3 056 827

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Övriga intäkter	1 000	2 300
		1 000	2 300
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 000	53 977
	Fastighetsskötsel beställning	0	475
	Snöröjning/sandning	35 459	995
	Städning entreprenad	40 056	40 056
	Städning enligt beställning	859	8 801
	Mattvätt/Hyrmattor	10 343	0
	Sotning	27 111	0
	Hissbesiktning	3 334	2 896
	Myndighetstillsyn	4 550	0
	Gemensamma utrymmen	769	1 715
	Gård	4 136	4 498
	Serviceavtal	67 608	55 556
	Förbrukningsmateriel	6 821	9 966
	Teleport/hissanläggning	5 250	1 969
		260 296	180 903
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	25 438
	Lokaler	0	741
	Förskola	3 001	45 000
	Tvättstuga	41 984	10 966
	Sophantering/återvinning	0	300
	Entré/trapphus	573	1 547
	Lås	5 549	9 979
	VVS	9 492	55 172
	Värmeanläggning/undercentral	1 816	0
	Ventilation	4 229	0
	Elinstallationer	6 498	9 869
	Hiss	41 915	18 309
	Tak	3 250	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 890
	Vattenskada	0	18 379
		118 307	205 589
	Periodiskt underhåll		
	Förskola	45 000	0
	Tvättstuga	0	89 100
	Sophantering/återvinning	0	95 768
	VVS	77 422	0
	Stambyte	359 521	0
	Ventilation	58 812	130 000
	Elinstallationer	0	63 455
	Mark/gård/utemiljö	80 000	0
		620 754	378 323

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTS.	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	69 642	70 059
	Värme	584 892	569 868
	Vatten	84 648	75 198
	Sophämtning/renhållning	90 483	102 441
	Grovsopor	8 990	11 990
		838 656	829 555
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 701	47 910
	Kabel-TV	76 889	76 005
		129 590	123 915
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 061	96 285
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 062 664	1 814 571
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	938	888
	Juridiska åtgärder	0	2 425
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	12 934	12 932
	Föreningskostnader	3 598	5 245
	Styrelseomkostnader	64	2 704
	Fritids- och trivselkostnader	7 727	1 840
	Förvaltningsarvode	89 511	86 289
	Administration	5 144	6 105
	Konsultarvode	19 713	0
	Tidningar facklitteratur	450	450
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 700
		145 889	125 428
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	99 000	109 500
	Löner	67 045	12 700
	Sociala kostnader	33 339	27 458
		199 384	149 658
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	185 961	185 961
	Värmesystem	10 000	10 000
	Förbättringar	333 758	333 758
	Maskiner	10 416	18 150
		540 135	547 869

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-6 425 242	-5 895 522
	Årets avskrivningar enligt plan	-529 719	-529 719
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 954 961	-6 425 242
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 134 466	51 664 185
	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	2018-12-31	2017-12-31
	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	-148 976	-130 826
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 416	-18 150
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-159 392	-148 976
	Redovisat restvärde vid årets slut	22 108	32 524
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	633	630
	Skattefordran	10 583	9 359
	Klientmedel hos SBC	806 638	706 461
		817 854	716 450

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	605 227	966 507
	Reservering enligt stadgar	177 000	176 577
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-159 199	-537 857
	Vid årets slut	623 028	605 227

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Swedbank	0,770 %	5 211 000	5 711 000	Rörligt
	Swedbank	0,860 %	5 711 000	5 711 000	Rörligt
	Swedbank	0,860 %	7 211 000	7 211 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		18 133 000	18 633 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 133 000	0	
			0	18 633 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 0 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 017 400	25 017 400

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Löner	0	8 310
	Arvoden	99 000	99 500
	Sociala avgifter	22 272	25 178
	Ränta	10 720	27 732
	Avgifter och hyror	333 727	239 673
	Hissreparation	11 557	0
		477 276	400 393

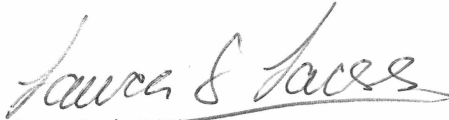
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Hyreslägenheten i 12:an försäljs.
	Ett av lokalhyresavtalen är uppsagt för omförhandling av hyresvillkoren.
	OVK:n avslutas.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den 18 / 3 2019



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 26 / 3 2019



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 räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fullriggaren & Skonaren för räkenskapsåret 2018 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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:

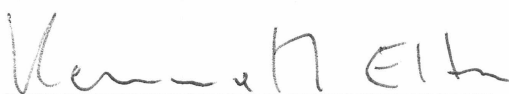
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

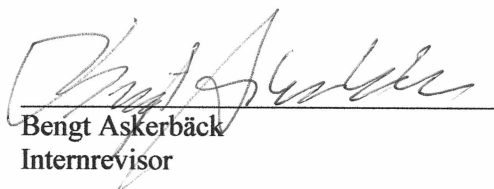
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lidingö den 26 mars 2019



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor



Bengt Askerbäck
Internrevisor