



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sailor i Gustavsberg

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Porslinshusens samfällighetsförening. Föreningens andel är 55 procent.

Styrelsen

Helena Selander	Ordförande	
Josefin Forsberg	Ledamot	
Bibban Jonsson	Ledamot	Avgår i mars
Erik Selander	Ledamot	
Ulf Sjödin	Ledamot	
Malin Wiberg	Ledamot	
Linnéa Holmberg	Suppleant	
Martin Johansson	Suppleant	
Josephine Pihlvang	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Linnéa Holmberg, Martin Johansson, Bibban Jonsson, Josephine Pihlvang, Helena Selander, Erik Selander och Ulf Sjödin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Bo Svensson Ordinarie Extern Sund Affärsbyrå

Valberedning

Elisabeth Bjurner Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gustavsberg 1:310	2016	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

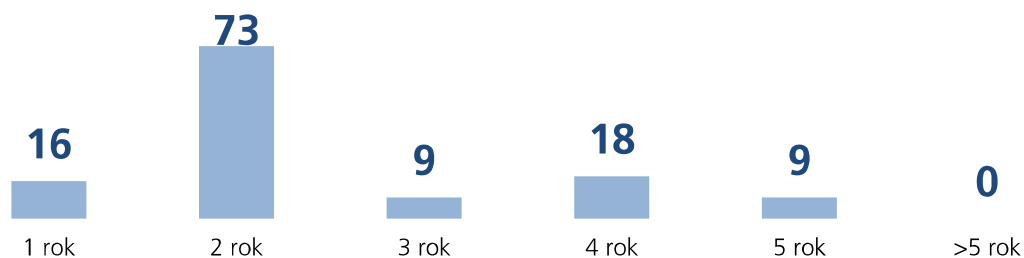
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 766 m², varav 7 766 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 125 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Nacka Drift & Skötsel AB
Städpoolen Scandinavia AB

Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötare
Städbolag

Föreningens ekonomi

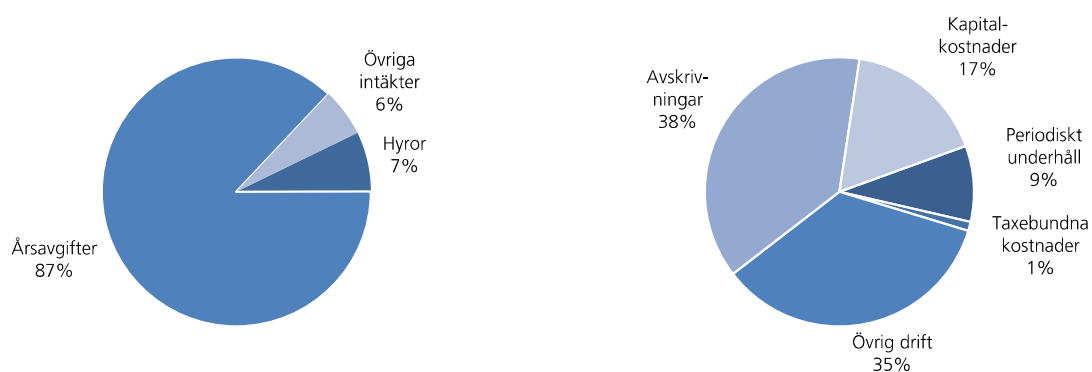
Styrelsen har sedan 2017 arbetat med att minska ränterisken genom att diversifiera bindningstiden för de lån som föreningen har. Styrelsen fortsätter med den strategin. Då både räntehöjningar och inflation påverkar föreningens ekonomiska situation så har styrelsen stort fokus på ekonomin. Föreningens räntekostnader kommer att öka under kommande år, vilket kommer medföra behov av att höja avgiften. Avgiften höjs med 10 % från andra kvartalet 2023.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 309 480	4 897 100
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 875 606	6 521 635
Finansiella intäkter	5 036	626
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 545
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 214
	6 880 642	6 525 020
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 928 327	3 500 818
Finansiella kostnader	1 439 071	1 249 822
Ökning av kortfristiga fordringar	59 902	0
Minskning av långfristiga skulder	362 000	362 000
Minskning av kortfristiga skulder	200 181	0
	5 989 482	5 112 640
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 200 640	6 309 480
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	891 160	1 412 380

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har sedan 2021 arbetat med att förbättra säkerheten i föreningen. Under första kvartalet 2022 installerades ett elektroniskt låssystem samt brandlarm på vindarna. Entrédörrarna samt dörrar till vindförråden har utrustats med brytskydd.

Föreningens garantitider har löpt ut, och garantibesiktningar är genomförda. Kvarstående anmärkningar kommer att åtgärdas under 2023.

Arbetet med att upprätta en underhållsplan påbörjades 2022, och underhållsplanen kommer färdigställas under första kvartalet 2023.

Kommunen har under 2022 genomfört en tillsyn av vår fastighet som en del av deras planerade tillsyn av flerbostadshus. Föreningen fick inga formella krav på åtgärder.

Porslinshusens samfällighetsförening

Arbetet med garantiåtgärder fortgår. Garantibesiktning genomfördes i februari 2023.

En plan för trädgården har tagits fram tillsammans med trädgårdsarkitekt fram då vissa växter inte trivs. Under 2021 installerades ett bevattningssystem. Under 2022 åtgärdades gräsmattan samt perenner delades och flyttades. Under våren 2023 kommer nyplanering att påbörjas.

Första kvartalet 2022 installerades ett elektroniskt låssystem till garage samt cykelrum.

Under hösten 2022 genomfördes en cykelrensning i cykelrum och vid cykelställ.

Elavtalen är bundna från början av 2022 till slutet av 2026.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 125 st
Överlåtelse under året: 28 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 182
Tillkommande medlemmar: 37
Avgående medlemmar: 36
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 183

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	771	770	771	771
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 889	12 936	12 983	13 029
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	13	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	185	161	170	173
Soliditet (%)	74	74	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 672	-1 413	-1 606	-2 111
Nettoomsättning (tkr)	6 709	6 506	6 581	6 768

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 766 m² bostäder.

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	230 000 000	0	0	230 000 000
Upplåtelseavgifter	69 425 000	0	0	69 425 000
Fond för yttre underhåll	2 686 285	679 800	-33 125	2 039 610
S:a bundet eget kapital	302 111 285	679 800	-33 125	301 464 610
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 832 939	-679 800	-1 380 114	-7 773 025
Årets resultat	-1 671 616	-1 671 616	1 413 239	-1 413 239
S:a fritt eget kapital	-11 504 555	-2 351 416	33 125	-9 186 264
S:a eget kapital	290 606 730	-1 671 616	0	292 278 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 671 616
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 153 139
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-679 800
summa balanserat resultat	-11 504 555

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

765 291
-10 739 264

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 709 207	6 505 674
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 399	15 960
Summa rörelseintäkter		6 875 606	6 521 635
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 343 555	-3 133 715
Övriga externa kostnader	Not 5	-368 307	-176 567
Personalkostnader	Not 6	-216 466	-190 536
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-3 184 860	-3 184 860
Summa rörelsekostnader		-7 113 187	-6 685 678
RÖRELSERESULTAT		-237 581	-164 043
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 036	626
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 439 071	-1 249 822
Summa finansiella poster		-1 434 035	-1 249 196
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 671 616	-1 413 239
ÅRETS RESULTAT		-1 671 616	-1 413 239

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,12	384 604 485
		387 789 345
Summa materiella anläggningstillgångar	384 604 485	387 789 345
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	384 604 485	387 789 345
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	93 362	39 857
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	6 653 540
		5 754 107
Summa kortfristiga fordringar	6 746 902	5 793 964
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	587 480	589 355
Summa kassa och bank	587 480	589 355
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 334 382	6 383 320
SUMMA TILLGÅNGAR	391 938 867	394 172 665

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		299 425 000	299 425 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 686 285	2 039 610
Summa bundet eget kapital		302 111 285	301 464 610
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 832 939	-7 773 025
Årets resultat		-1 671 616	-1 413 239
Summa fritt eget kapital		-11 504 555	-9 186 264
SUMMA EGET KAPITAL		290 606 730	292 278 346
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	94 590 000	74 099 500
Summa långfristiga skulder		94 590 000	74 099 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 509 500	26 362 000
Leverantörsskulder		360 906	431 138
Skatteskulder		97 000	60 240
Övriga skulder		151 553	94 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	623 178	846 895
Summa kortfristiga skulder		6 742 137	27 794 819
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		391 938 867	394 172 665

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	5 986 493	5 981 071
Hyror parkering moms	494 233	372 873
Hyror parkering	0	200
Vattenintäkter moms	13 358	0
Varmvattenintäkter	161 171	151 441
Överlåtelse/pantsättning	53 855	0
Öresutjämning	98	89
	6 709 207	6 505 674

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	166 399	15 960
	166 399	15 960

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 735	46 000
	Fastighetsskötsel beställning	7 628	18 736
	Städning entreprenad	137 765	130 027
	Städning enligt beställning	0	3 413
	Hissbesiktning	13 579	15 327
	Gemensamma utrymmen	6 200	0
	Gård	0	1 262
	Serviceavtal	46 450	48 357
	Förbrukningsmateriel	19 085	6 115
	Teleport/hissanläggning	18 486	18 795
	Störningsjour och larm	170 090	9 762
	Brandskydd	27 363	19 688
		519 381	317 482
	Reparationer		
	Lås	25 928	0
	VVS	843	4 014
	Elinstallationer	3 080	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 530	0
	Hiss	0	25 285
	Mark/gård/utemiljö	0	7 597
	Skador/klotter/skadegörelse	33 125	0
		65 506	36 896
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	699 594	0
	Lås	65 697	0
	Tak	0	33 125
		765 291	33 125
	Taxebundna kostnader		
	El	91 302	88 377
		91 302	88 377
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	88 137	81 951
	Samfällighetsavgift	1 476 825	2 278 212
	Kabel-TV	269 573	267 552
	Bredband	660	0
		1 835 195	2 627 715
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	66 880	30 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 343 555	3 133 715

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	16 495	10 626
	Tele- och datakommunikation	13 772	5 427
	Juridiska åtgärder	8 219	0
	Inkassering avgift/hyra	7 576	4 819
	Hysesförluster	977	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
	Föreningskostnader	18 211	17 044
	Styrelseomkostnader	356	0
	Förvaltningsarvode	137 211	103 014
	Administration	95 634	5 641
	Korttidsinventarier	2 765	0
	Konsultarvode	42 350	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 490	8 370
		368 307	176 567
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	166 572	146 000
	Sociala kostnader	49 894	44 536
		216 466	190 536
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	3 184 860	3 184 860
		3 184 860	3 184 860

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	401 325 000	401 325 000
	Utgående anskaffningsvärde	401 325 000	401 325 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 535 655	-10 350 795
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 184 860	-3 184 860
	Utgående avskrivning enligt plan	-16 720 515	-13 535 655
	Planenligt restvärde vid årets slut	384 604 485	387 789 345
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	82 839 000	82 839 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	182 588 000	130 012 000
	Taxeringsvärde mark	44 000 000	34 000 000
		226 588 000	164 012 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	223 000 000	161 000 000
	Lokaler	3 588 000	3 012 000
		226 588 000	164 012 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	40 380	33 983
	Klientmedel hos SBC	5 558 432	4 669 691
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		6 653 540	5 754 107
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 039 610	1 547 574
	Reservering enligt stadgar	679 800	492 036
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-33 125	0
	Vid årets slut	2 686 285	2 039 610

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,150 %	6 000 000	6 000 000	Okänd
Handelsbanken	0,740 %	20 000 000	20 000 000	2023-09-30
Handelsbanken	0,760 %	25 000 000	25 000 000	2024-09-30
Handelsbanken	3,950 %	26 000 000	26 000 000	Okänd
Handelsbanken	3,120 %	23 099 500	23 461 500	Okänd
Summa skulder till kreditinstitut		100 099 500	100 461 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 509 500	-26 362 000	
		94 590 000	74 099 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 98 289 500 kr.

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

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	102 000 000	102 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	74 700	140 300
Sociala avgifter	23 471	44 082
Ränta	0	1 933
Avgifter och hyror	525 007	660 580
	623 178	846 895

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Värmdö den / 2023

Helena Selander
Ordförande

Josefin Forsberg
Ledamot

Bibban Jonsson
Ledamot

Erik Selander
Ledamot

Ulf Sjödin
Ledamot

Malin Wiberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Bo Svensson
Auktoriserad revisor
Sund Affärsbyrå

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sailor i Gustavsberg
Org.nr 769629-5786

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sailor i Gustavsberg för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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



Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Solna 2023-05-27



Bo Svensson
Revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se