

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

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.

- 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 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 1998-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2016-07-27 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Mario Ashman	Ledamot
Jonas Gårding	Ledamot
Jüri Vöörtmann	Ledamot

Johanna Henning	Suppleant
Mikael Hovemyr	Suppleant
Tommy Åman	Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jüri Vöörtmann och Tommy Åman.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
Magnus Kottenauer	Ordinarie Intern	
Camilla Johansson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Gudrun Ashman  
Fredric Dahlblom

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sälgen 7	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

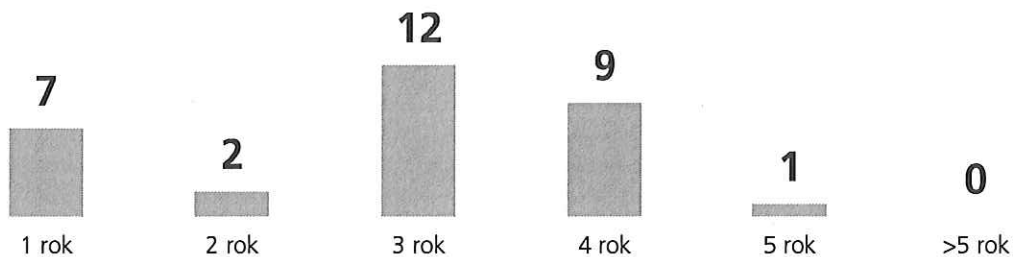
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 202 m<sup>2</sup>, varav 2 652 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 550 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ljudstudio	550 m <sup>2</sup>	2019-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissrenovering	2016 - 2017	
Takomläggning	2015	
Gårdsrenovering	2008	Inklusive nytt tätskikt
Rörstambyte	2003 - 2004	
Elstambyte	2003 - 2004	

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

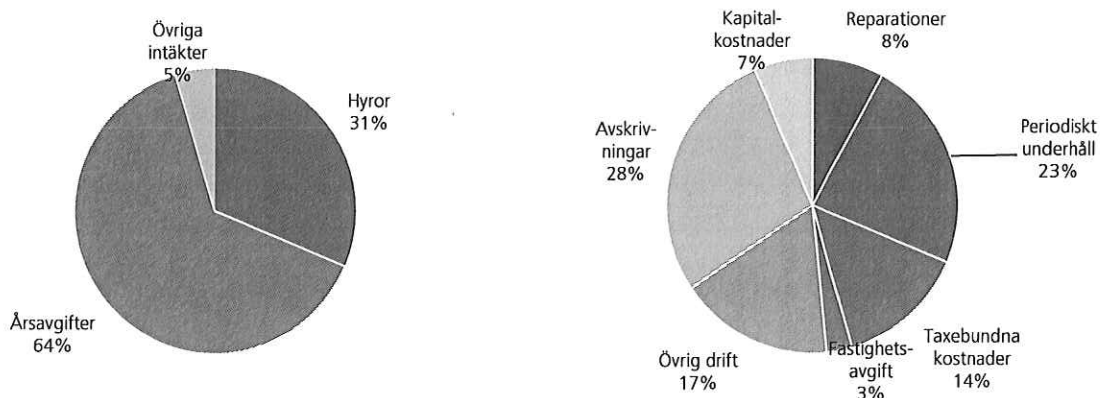
#### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och gynnas av det låga ränteläget. En extra amortering på 200 kkr gjordes i slutet av 2017. Styrelsen har i början av 2018 sett över och omförhandlat hela föreningens låneportfölj för att minska räntenivåerna och få en bra balans mellan rörlig och bunden ränta.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>784 383</b>	<b>887 327</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 114 245	2 029 616
Finansiella intäkter	63	177
Minskning kortfristiga fordringar	0	684
Ökning av kortfristiga skulder	0	225 825
	<b>2 114 308</b>	<b>2 256 302</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 652 733	1 937 664
Finansiella kostnader	163 464	161 582
Ökning av kortfristiga fordringar	4 480	0
Minskning av långfristiga skulder	171 250	260 000
Minskning av kortfristiga skulder	406 341	0
	<b>2 398 268</b>	<b>2 359 246</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>500 423</b>	<b>784 383</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-283 960</b>	<b>-102 944</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Åtgärder och ombesiktningar i samband med OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har slutförts, och hela fastigheten är nu godkänd. Nästa OVK-besiktning ska ske år 2022.

Nya växter har planterats på gården.

Sedan Stockholm Vatten och Avfall under hösten 2017 har bytt entreprenör har sophämtningen ofta fungerat dåligt eller inte alls. Styrelsen har vid ett flertal tillfällen själva fått åtgärda det överfulla soprummet, och sopnedkastet har under vissa perioder varit avstängt. Ett flertal reklamationer har skickats till Stockholm Vatten och Avfall, och vi hoppas på en bättring under 2018.

I övrigt har löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st  
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 47  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	511	511	511	511
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 204	1 191	1 153	1 103
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 602	3 667	3 765	3 095
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	39	32	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	36	38	72
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	15	14	12
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	51	50	56	70
Soliditet (%)	84	83	83	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-407	-791	-1 882	59
Nettoomsättning (tkr)	2 056	2 028	1 939	1 974

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 652 m<sup>2</sup> bostäder och 550 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	43 239 203	0	0	43 239 203
Upplåtelseavgifter	9 405 286	0	0	9 405 286
Kapitaltillskott	1 479 952	0	0	1 479 952
Fond för yttre underhåll	329 989	239 994	-150 000	239 995
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>54 454 430</b>	<b>239 994</b>	<b>-150 000</b>	<b>54 364 436</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 930 187	-239 994	-641 118	-3 049 075
Årets resultat	-406 685	-406 685	791 118	-791 118
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 336 872</b>	<b>-646 679</b>	<b>150 000</b>	<b>-3 840 193</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>50 117 557</b>	<b>-406 685</b>	<b>0</b>	<b>50 524 242</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-406 685
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 690 192
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 994
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 336 871</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	329 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 007 871</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 017 814	2 010 573
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 431	19 043
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 114 245</b>	<b>2 029 616</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 378 511	-1 636 533
Övriga externa kostnader	Not 5	-205 610	-224 437
Personalkostnader	Not 6	-68 612	-76 695
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-704 796	-721 665
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 357 529</b>	<b>-2 659 329</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-243 284</b>	<b>-629 713</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		63	177
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 464	-161 582
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-163 401</b>	<b>-161 405</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-406 685</b>	<b>-791 118</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-406 685</b>	<b>-791 118</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	59 330 826	60 035 622
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>59 330 826</b>	<b>60 035 622</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>59 330 826</b>	<b>60 035 622</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	515 079	794 559
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>515 079</b>	<b>794 559</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>515 079</b>	<b>794 559</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 845 904</b>	<b>60 830 181</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		52 644 489	52 644 489
Kapitaltillskott		1 479 952	1 479 952
Fond för yttre underhåll	Not 11	329 989	239 995
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>54 454 430</b>	<b>54 364 436</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 930 187	-3 049 075
Årets resultat		-406 685	-791 118
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 336 872</b>	<b>-3 840 193</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>50 117 557</b>	<b>50 524 242</b>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 770 525	9 464 275
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 770 525</b>	<b>9 464 275</b>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 782 500	260 000
Leverantörsskulder		55 994	220 279
Skatteskulder		6 186	4 729
Övriga skulder		0	59 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	113 142	297 546
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 957 822</b>	<b>841 663</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 845 904</b>	<b>60 830 181</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	200 år-10 år	200 år-10 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Inventarier	5 år	5 år
Stambyte	50 år	50 år
Värmeanläggning	40 år, 10 år	40 år, 10 år
Balkonger/terass	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 355 695	1 355 695
Hyror lokaler momspliktiga	662 068	654 826
Öresutjämning	51	52
	<b>2 017 814</b>	<b>2 010 573</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	24 581	0
Återbäring försäkringsbolag	13 950	18 000
Övriga intäkter	57 900	1 043
	<b>96 431</b>	<b>19 043</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	1 370	3 785
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 883	8 090
	Städning entreprenad	41 067	40 584
	Städning enligt beställning	5 444	7 173
	Mattvätt/Hyrmattor	4 592	4 419
	Sotning	8 073	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	6 700	23 150
	Hissbesiktning	2 449	3 858
	Gemensamma utrymmen	0	2 012
	Gård	0	979
	Serviceavtal	19 162	32 307
	Förbrukningsmateriel	197	5 838
		<b>100 936</b>	<b>132 195</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	2 921	0
	Tvättstuga	5 974	0
	Sophantering/återvinning	4 382	332
	Entré/trapphus	0	6 786
	Lås	0	2 384
	VVS	0	6 912
	Ventilation	178 427	15 211
	Elinstallationer	435	3 765
	Hiss	0	13 411
	Tak	0	23 745
	Fasad	0	6 242
	Balkonger/altaner	7 446	12 283
	Mark/gård/utemiljö	0	11 872
		<b>199 584</b>	<b>102 942</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	433 517
	Gemensamma utrymmen	0	24 519
	Hiss	589 813	489 944
		<b>589 813</b>	<b>947 979</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	136 425	124 668
	Värme	124 815	115 146
	Vatten	48 757	46 834
	Sophämtning/renhållning	49 788	45 696
		<b>359 785</b>	<b>332 344</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	49 776	44 138
	Kabel-TV	7 872	7 646
		<b>57 648</b>	<b>51 784</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>70 745</b>	<b>69 288</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 378 511</b>	<b>1 636 533</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	919	612
	Inkassering avgift/hyra	1 275	1 700
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 140	16 905
	Föreningskostnader	8 033	7 164
	Fritids- och trivselkostnader	264	990
	Förvaltningsarvode	165 225	160 862
	Administration	3 153	4 162
	Konsultarvode	0	21 886
	Tidningar facklitteratur	0	595
	Föreningsavgifter	4 850	4 811
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 750	4 750
		<b>205 610</b>	<b>224 437</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	55 913	61 998
	Sociala kostnader	12 699	14 697
		<b>68 612</b>	<b>76 695</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	299 999	299 990
	Förbättringar	404 797	421 675
		<b>704 796</b>	<b>721 665</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	66 458 032	66 458 032
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>66 458 032</b>	<b>66 458 032</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 422 410	-5 700 745
	Årets avskrivningar enligt plan	-704 796	-721 665
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 127 207</b>	<b>-6 422 410</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>59 330 826</b>	<b>60 035 622</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 835 084	11 835 084
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 998 000	27 998 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
		<b>79 998 000</b>	<b>79 998 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
	Lokaler	2 998 000	2 998 000
		<b>79 998 000</b>	<b>79 998 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 055	14 055
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 055</b>	<b>14 055</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 055	-14 055
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-14 055</b>	<b>-14 055</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	0	1 043
	Skattekonto	9 137	9 133
	Momsavräkning	5 519	0
	Klientmedel hos SBC	500 423	784 383
		<b>515 079</b>	<b>794 559</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	239 995	1 207 258
	Reservering enligt stadgar	239 994	239 994
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-150 000	-1 207 257
	<b>Vid årets slut</b>	<b>329 989</b>	<b>239 995</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,760 %	1 976 775	2 076 775	2018-10-28
	SEB	0,710 %	2 250 000	2 250 000	2019-06-28
	SEB	0,760 %	300 000	500 000	2018-12-28
	SEB	0,740 %	1 425 000	1 480 000	2019-05-28
	SEB	3,230 %	1 425 000	1 480 000	2018-02-28
	SEB	0,830 %	1 887 500	1 937 500	2018-11-28
	SEB	0,780 %	288 750	0	2019-03-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 553 025</b>	<b>9 724 275</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 782 500	-260 000	
			<b>5 770 525</b>	<b>9 464 275</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 178 025 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
---------------	--	------------	------------

	Fastighetsinteckningar	22 293 000	22 293 000
--	------------------------	------------	------------

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
---------------	---	------------	------------

	Ränta	3 794	3 277
	Avgifter och hyror	101 902	270 524
	Faktura takkupoler	0	23 745
	Faktura balkong	7 446	0
		<b>113 142</b>	<b>297 546</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Tvättstugan renoverades och målades och renoveras i februari 2018, och en ny tvättmaskin kommer att installeras under våren.

En förebyggande stamspolning genomförs i februari 2018.

Ett nytt städbolag har kontrakterats från 2018, vilket förhoppningsvis leder till att det blir renare och snyggare i entré och trapphus.

14

---

## Styrelsens underskrifter

---

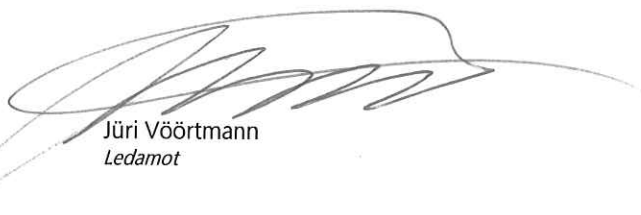
STOCKHOLM den 16/4 2018



Mario Ashman  
*Ledamot*



Jonas Gårding  
*Ledamot*

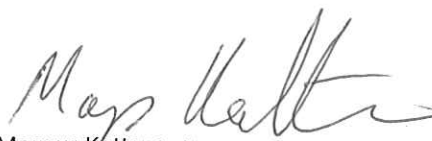


Jüri Vöörtmann  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2018



Per Engzell  
*Auktoriserad revisor*



Magnus Kottenauer  
*Intern revisor*



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sälgen 7, org.nr 769603-6024

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sälgen 7 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 och kassaflöde 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 Sälgen 7 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

#### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-05-08



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Magnus Kottenauer  
Revisor