

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- 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 att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 1998-11-20 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 |
| Martin Rosendahl | Ledamot |
| Jüri Vöörtmann | Ledamot |
| Christian Zachariev | Ledamot |

| | |
|----------------|-----------|
| Mikael Hovemyr | Suppleant |
| Tommy Åman | Suppleant |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mario Ashman, Jonas Gårding, Mikael Hovemyr, Martin Rosendahl och Christian Zachariev.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Gudrun Ashman
Fredric Dahlblom

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01.

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

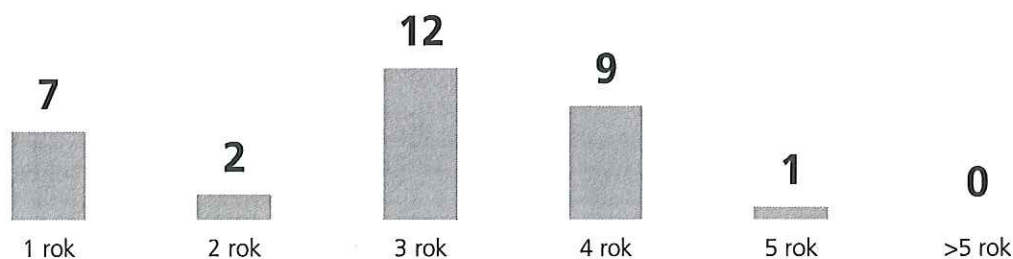
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 202 m², varav 2 652 m² utgör lägenhetsyta och 550 m² 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 ² | 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 |



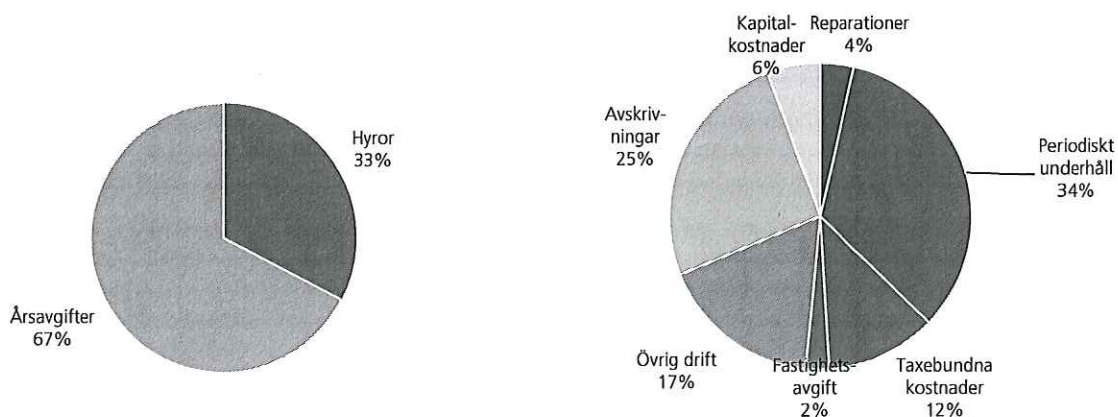
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och gynnas av det låga ränteläget. Det bokförda resultatet påverkas negativt av avskrivningar samt genomförda underhållsåtgärder (taket, hissarna).

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2016 | 2015 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 887 327 | 330 388 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 2 029 616 | 1 945 188 |
| Finansiella intäkter | 177 | 294 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 684 | 4 063 |
| Ökning av långfristiga skulder | 0 | 1 777 500 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 225 825 | 31 075 |
| | 2 256 302 | 3 758 120 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 1 937 664 | 2 920 431 |
| Finansiella kostnader | 161 582 | 178 113 |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 0 | 102 637 |
| Minskning av långfristiga skulder | 260 000 | 0 |
| | 2 359 246 | 3 201 181 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 784 383 | 887 327 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | -102 944 | 556 939 |

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Handwritten mark

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den planerade renoveringen och moderniseringen av hissarna har genomförts med gott resultat. Arbetet med hissen i höger uppgång utfördes under november 2016. Arbetet med vänster hiss utfördes under januari-februari 2017.

En OVK-besiktning genomfördes i februari, och medförde anmärkningar på flera av lägenheterna. Berörda medlemmar har därefter erbjudits möjligheter att åtgärda dessa anmärkningar på lämpligt sätt.

Styrelsen har undersökt möjligheten till framdragning av fiber till alla lägenheter, men har beslutat avvakta med detta eftersom det skulle innebära en begränsad förbättring i förhållande till arbetsinsats och kostnad.

Den 12 december ordnades Luciaglög i entrén för alla boende i huset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|--|-------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 511 | 511 | 511 | 511 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 1 191 | 1 153 | 1 103 | 954 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 3 667 | 3 765 | 3 095 | 3 164 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 39 | 32 | 17 | 20 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 36 | 38 | 72 | 108 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 15 | 14 | 12 | 13 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 50 | 56 | 70 | 82 |
| Soliditet (%) | 83 | 83 | 86 | 83 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -791 | -1 882 | 59 | -44 |
| Nettoomsättning (tkr) | 2 028 | 1 939 | 1 974 | 1 892 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 652 m² bostäder och 550 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 | 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 | 239 995 | 239 994 | -1 207 257 | 1 207 258 |
| S:a bundet eget kapital | 54 364 436 | 239 994 | -1 207 257 | 55 331 699 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 049 075 | -239 994 | -674 605 | -2 134 476 |
| Årets resultat | -791 118 | -791 118 | 1 881 862 | -1 881 862 |
| S:a ansamlad förlust | -3 840 193 | -1 031 112 | 1 207 257 | -4 016 338 |
| S:a eget kapital | 50 524 242 | -791 118 | 0 | 51 315 361 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -791 118 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 809 080 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -239 994 |
| summa balanserat resultat | -3 840 192 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---|-------------------|
| av fond för yttre underhåll ianspråkats | 150 000 |
| att i ny räkning överförs | -3 690 192 |

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



Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2016 | 2015 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 010 573 | 1 923 084 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 19 043 | 22 104 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 029 616 | 1 945 188 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 636 533 | -2 622 915 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -224 437 | -225 619 |
| Personalkostnader | Not 6 | -76 695 | -71 897 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -721 665 | -728 799 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 659 329 | -3 649 230 |
| RÖRELSERESULTAT | | -629 713 | -1 704 043 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 177 | 294 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -161 582 | -178 113 |
| Summa finansiella poster | | -161 405 | -177 819 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -791 118 | -1 881 862 |
| ÅRETS RESULTAT | | -791 118 | -1 881 862 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 60 035 622 | 60 757 287 |
| Maskiner och inventarier | Not 9 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 60 035 622 | 60 757 287 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | 60 035 622 | 60 757 287 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 10 | 794 559 | 898 187 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 794 559 | 898 187 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | 794 559 | 898 187 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 60 830 181 | 61 655 474 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 52 644 489 | 52 644 489 |
| Kapitaltillskott | | 1 479 952 | 1 479 952 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 239 995 | 1 207 258 |
| Summa bundet eget kapital | | 54 364 436 | 55 331 699 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 049 075 | -2 134 476 |
| Årets resultat | | -791 118 | -1 881 862 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 840 193 | -4 016 338 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 50 524 242 | 51 315 361 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12 | 9 464 275 | 9 724 275 |
| Summa långfristiga skulder | | 9 464 275 | 9 724 275 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12 | 260 000 | 260 000 |
| Leverantörsskulder | | 220 279 | 46 891 |
| Skatteskulder | | 4 729 | 0 |
| Övriga skulder | | 59 109 | 35 209 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15 | 297 546 | 273 738 |
| Summa kortfristiga skulder | | 841 663 | 615 838 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 60 830 181 | 61 655 474 |

Tilläggsupplysningar

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 periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

| Avskrivningar | 2016 | 2015 |
|-------------------------|--------------|--------------|
| 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

| | 2016 | 2015 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 355 695 | 1 355 695 |
| Hyror lokaler momspliktiga | 654 826 | 634 201 |
| Hysesrabatt | 0 | -66 863 |
| Öresutjämning | 52 | 50 |
| | 2 010 573 | 1 923 084 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Återbäring försäkringsbolag | 18 000 | 16 200 |
| Övriga intäkter | 1 043 | 5 904 |
| | 19 043 | 22 104 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|--|------------------|------------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel beställning | 3 785 | 2 248 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 8 090 | 11 592 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 11 181 |
| | Städning entreprenad | 40 584 | 40 584 |
| | Städning enligt beställning | 7 173 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 4 419 | 3 973 |
| | OVK Obl. Ventilationskontroll | 23 150 | 0 |
| | Hissbesiktning | 3 858 | 3 659 |
| | Gemensamma utrymmen | 2 012 | 0 |
| | Gård | 979 | 587 |
| | Serviceavtal | 32 307 | 19 769 |
| | Förbrukningsmateriel | 5 838 | 8 510 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 2 341 |
| | | 132 195 | 104 445 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 0 | 53 233 |
| | Tvättstuga | 0 | 38 956 |
| | Sophantering/återvinning | 332 | 0 |
| | Entré/trapphus | 6 786 | 44 300 |
| | Lås | 2 384 | 6 945 |
| | VVS | 6 912 | 0 |
| | Ventilation | 15 211 | 0 |
| | Elinstallationer | 3 765 | 87 295 |
| | Hiss | 13 411 | 3 503 |
| | Tak | 23 745 | 0 |
| | Fasad | 6 242 | 0 |
| | Balkonger/altaner | 12 283 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 11 872 | 0 |
| | | 102 942 | 234 231 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Byggnad | 433 517 | 1 859 080 |
| | Gemensamma utrymmen | 24 519 | 0 |
| | Hiss | 489 944 | 0 |
| | | 947 979 | 1 859 080 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 124 668 | 102 601 |
| | Värme | 115 146 | 122 348 |
| | Vatten | 46 834 | 43 460 |
| | Sophämtning/renhållning | 45 696 | 43 081 |
| | | 332 344 | 311 490 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 44 138 | 43 351 |
| | Kabel-TV | 7 646 | 7 586 |
| | | 51 784 | 50 937 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 69 288 | 62 733 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 1 636 533 | 2 622 915 |

| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2016 | 2015 |
|--------------|---|----------------|----------------|
| | Kreditupplysning | 612 | 2 380 |
| | Juridiska åtgärder | 0 | 7 813 |
| | Inkassering avgift/hyra | 1 700 | 13 700 |
| | Revisionsarvode extern revisor | 16 905 | 16 905 |
| | Föreningskostnader | 7 164 | 4 384 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 990 | 0 |
| | Förvaltningsarvode | 160 862 | 154 541 |
| | Administration | 4 162 | 2 933 |
| | Konsultarvode | 21 886 | 13 403 |
| | Tidningar facklitteratur | 595 | 0 |
| | Föreningsavgifter | 4 811 | 4 811 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 4 750 | 4 750 |
| | | 224 437 | 225 619 |
| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2016 | 2015 |
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 61 998 | 61 000 |
| | Sociala kostnader | 14 697 | 10 897 |
| | | 76 695 | 71 897 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2016 | 2015 |
| | Byggnad | 299 990 | 299 990 |
| | Förbättringar | 421 675 | 428 809 |
| | | 721 665 | 728 799 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 66 458 032 | 64 899 210 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 1 558 822 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 66 458 032 | 66 458 032 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -5 700 745 | -4 971 946 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -721 665 | -728 799 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -6 422 410 | -5 700 745 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 60 035 622 | 60 757 287 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 11 835 084 | 11 835 084 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 27 998 000 | 29 420 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 52 000 000 | 47 000 000 |
| | | 79 998 000 | 76 420 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 77 000 000 | 74 000 000 |
| | Lokaler | 2 998 000 | 2 420 000 |
| | | 79 998 000 | 76 420 000 |
| Not 9 | MASKINER OCH INVENTARIER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 14 055 | 14 055 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 14 055 | 14 055 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -14 055 | -14 055 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | 0 | 0 |
| | Utrangering/försäljning | 0 | 0 |
| | Utgående ack. avskrivningar enligt plan | -14 055 | -14 055 |
| | Redovisat restvärde vid årets slut | 0 | 0 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
| | Kundfordringar | 1 043 | 0 |
| | Skattekonto | 9 133 | 9 034 |
| | Skattefordran | 0 | 1 826 |
| | Klientmedel hos SBC | 784 383 | 887 327 |
| | | 794 559 | 898 187 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 1 207 258 | 977 998 |
| | Reservering enligt stadgar | 239 994 | 229 260 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -1 207 257 | 0 |
| | Vid årets slut | 239 995 | 1 207 258 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2016-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | |
| | | | | Villkors- ändringsdag | |
| | SEB | 3,140 % | 2 076 775 | 2 176 775 | 2017-10-28 |
| | SEB | 0,630 % | 2 250 000 | 2 250 000 | 2017-06-28 |
| | SEB | 0,630 % | 500 000 | 500 000 | 2017-06-28 |
| | SEB | 0,450 % | 1 480 000 | 1 535 000 | 2017-05-28 |
| | SEB | 3,230 % | 1 480 000 | 1 535 000 | 2018-08-28 |
| | SEB | 0,790 % | 1 937 500 | 1 987 500 | 2018-11-18 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 9 724 275 | 9 984 275 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -260 000 | -260 000 | |
| | | | 9 464 275 | 9 724 275 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 424 275 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

22 293 000

22 293 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Moderniseringen av hissarna slutförs under början av 2017. Styrelsen har börjat planera för en förebyggande stamspolning.



| Not 15 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ränta | 3 277 | 4 361 |
| | Förutbetalda avgifter och hyror | 270 524 | 269 377 |
| | Faktura takkupoler | 23 745 | 0 |
| | | 297 546 | 273 738 |

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 215 2017




Mario Ashman
Ledamot



Jonas Gårding
Ledamot



Martin Rosendahl
Ledamot



Jüri Vöörtmann
Ledamot



Christian Zachariev
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2017



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 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 2016 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2017-05-08

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Magnus Kottenauer
Revisor