

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019-06-18 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Mario Ashman	Ledamot
Jonas Gårding	Ledamot
Johanna Henning	Ledamot
Magnus Kottenauer	Ledamot

Mikael Hovemyr	Suppleant
Thereze Rosenkrantz	Suppleant
Håkan Silén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magnus Kottenauer och Håkan Silén.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Engzell	Ordinarie Extern	Engzells Revisionsbyrå
Camilla Johansson	Ordinarie Intern	
Anne Laurell	Suppleant Intern	

Valberedning

Fredric Dahlblom
Ann Johnson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sälgen 7	2000	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme och fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

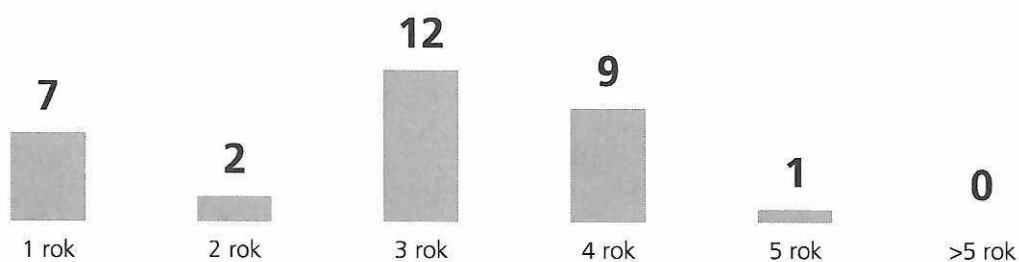
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

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	2022-09-30

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	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2020	Pågående

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

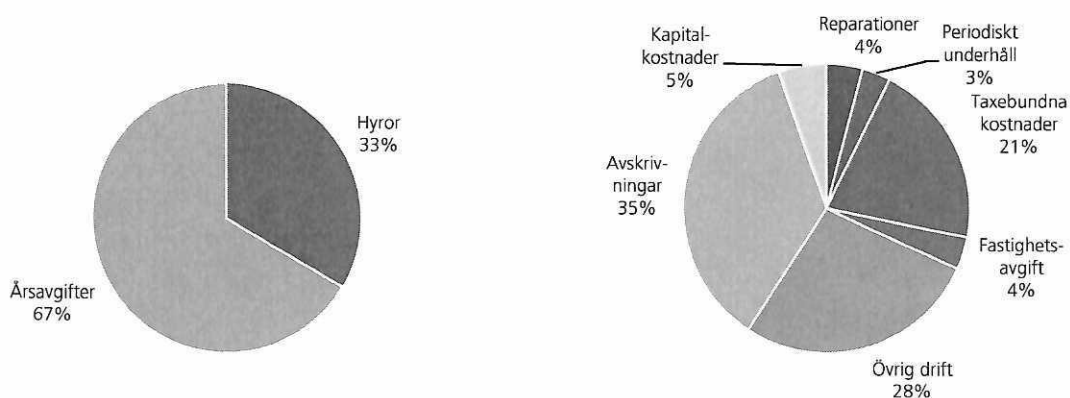
Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och gynnas av det låga ränteläget.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	928 062	500 423
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 054 421	2 061 492
Finansiella intäkter	-155	24
Ökning av kortfristiga skulder	59 316	13 486
	2 113 582	2 075 002
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 195 728	1 277 769
Finansiella kostnader	108 925	90 462
Ökning av kortfristiga fordringar	220 312	17 882
Minskning av långfristiga skulder	275 000	261 250
	1 799 965	1 647 363
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 241 680	928 062
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	313 618	427 640

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

11

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Förvaltningsavtalen med SBC har förhandlats om vilket leder till sänkta kostnader och oförändrad service.

En ny energideklaration har upprättats med kraftigt förbättrat resultat jämfört med den förra från 2009, främst p g a installationen av bergvärme 2014. Styrelsen har också genomfört en radonmätning med betryggande resultat.

Växterna på gården har vårdats och förnyats, och syrenträden har fått nya krukor i lärkträ.

Soprummet är sanerat och den gamla trasiga sopkarusellen är utbytt mot två kärl som växlas manuellt (för närvarande av styrelsen).

19

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	511	511	511
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 235	1 223	1 204	1 191
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 400	3 504	3 602	3 667
Elkostnad/m ² totalyta	52	48	43	39
Värmekostnad/m ² totalyta	46	46	39	36
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	28	51	50
Soliditet (%)	84	84	84	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35	-21	-407	-791
Nettoomsättning (tkr)	2 054	2 055	2 056	2 028

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	367 086	303 411	-177 308	240 983
S:a bundet eget kapital	54 491 527	303 411	-177 308	54 365 424
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 394 964	-303 411	156 313	-4 247 866
Årets resultat	35 333	35 333	20 995	-20 995
S:a ansamlad förlust	-4 359 631	-268 078	177 308	-4 268 861
S:a eget kapital	50 131 896	35 333	0	50 096 563

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	35 333
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 091 552
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-303 411
summa balanserat resultat	-4 359 630

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

64 113
-4 295 517

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 037 768	2 028 637
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 653	32 855
Summa rörelseintäkter		2 054 421	2 061 492
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-835 313	-982 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 479	-214 053
Personalkostnader	Not 6	-77 936	-81 610
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-714 280	-714 280
Summa rörelsekostnader		-1 910 008	-1 992 049
RÖRELSERESULTAT		144 413	69 443
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-155	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-108 925	-90 462
Summa finansiella poster		-109 080	-90 438
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		35 333	-20 995
ÅRETS RESULTAT		35 333	-20 995

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 902 265	58 616 546
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 902 265	58 616 546
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		57 902 265	58 616 546
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		242 585	13 392
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 251 945	947 208
Summa kortfristiga fordringar		1 494 530	960 600
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 494 530	960 600
SUMMA TILLGÅNGAR		59 396 795	59 577 146

19

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
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	367 086	240 983
Summa bundet eget kapital		54 491 527	54 365 424
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 394 964	-4 247 866
Årets resultat		35 333	-20 995
Summa fritt eget kapital		-4 359 631	-4 268 861
SUMMA EGET KAPITAL		50 131 896	50 096 563
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 587 500	9 016 775
Summa långfristiga skulder		2 587 500	9 016 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 429 275	275 000
Leverantörsskulder		82 401	70 711
Skatteskulder		2 722	5 062
Övriga skulder		31 500	8 747
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	131 501	104 288
Summa kortfristiga skulder		6 677 399	463 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 396 795	59 577 146

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	50 år-10 år	50 år-10 år
Port/säkerhetsdörr	33 år	33 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	50 år	50 år
Värmeanläggning	40 år, 10 år	40 år, 10 år
Balkonger/terass	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 355 695	1 355 695
Hyror lokaler momspliktiga	679 474	672 891
Avgift andrahandsuthyrning	2 545	0
Öresutjämning	55	51
	2 037 768	2 028 637

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	10 596
Återbäring försäkringsbolag	16 650	16 650
Övriga intäkter	3	5 609
	16 653	32 855

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 171	6 622
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 724	7 921
	Städning entreprenad	65 002	63 262
	Städning enligt beställning	0	6 090
	Mattvätt/Hyrmattor	4 807	4 699
	Hissbesiktning	4 263	3 242
	Myndighetstillsyn	12 452	1 130
	Gemensamma utrymmen	0	22 552
	Sophantering	6 646	0
	Gård	0	2 100
	Serviceavtal	18 555	19 202
	Förbrukningsmateriel	650	1 215
		137 270	138 036
	Reparationer		
	Lokaler	7 927	0
	Tvättstuga	8 973	4 219
	Sophantering/återvinning	16 314	0
	Entré/trapphus	0	1 376
	Lås	585	38 240
	VVS	31 241	1 458
	Värmeanläggning/undercentral	4 027	0
	Elinstallationer	3 261	6 895
	Hiss	10 422	0
	Fasad	0	4 905
	Vattenskada	0	82 220
		82 750	139 312
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	72 943
	VVS	0	38 952
	Elinstallationer	0	44 046
	Fönster	64 113	21 368
		64 113	177 308
	Taxebundna kostnader		
	El	167 389	154 809
	Värme	146 711	146 003
	Vatten	54 092	51 885
	Sophämtning/renhållning	52 624	47 818
		420 816	400 515
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 092	47 530
	Kabel-TV	8 214	7 978
		56 306	55 508
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 057	71 427
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	835 313	982 106

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	613
	Juridiska åtgärder	24 950	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	2 918
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 401	17 382
	Föreningskostnader	10 833	8 263
	Förvaltningsarvode	146 312	171 453
	Administration	3 179	3 643
	Konsultarvode	67 551	0
	Föreningsavgifter	4 999	4 930
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 940	4 850
		282 479	214 053

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 000	65 044
	Sociala kostnader	15 936	16 566
		77 936	81 610

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	299 999	299 999
	Förbättringar	414 281	414 281
		714 280	714 280

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 458 032	66 458 032
	Utgående anskaffningsvärde	66 458 032	66 458 032
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 841 487	-7 127 207
	Årets avskrivningar enligt plan	-714 280	-714 280
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 555 767	-7 841 487
	Planenligt restvärde vid årets slut	57 902 265	58 616 546
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 835 084	11 835 084
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 137 000	27 998 000
	Taxeringsvärde mark	68 000 000	52 000 000
		101 137 000	79 998 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 000 000	77 000 000
	Lokaler	3 137 000	2 998 000
		101 137 000	79 998 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	10 265	9 454
	Momsavräkning	0	9 692
	Klientmedel hos SBC	1 241 680	928 062
		1 251 945	947 208

A

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	240 983	329 989
	Reservering enligt stadgar	303 411	239 994
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-177 308	-329 000
	Vid årets slut	367 086	240 983

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	SEB	0,960 %	3 000 000	3 000 000	2020-06-28
	SEB	1,530 %	2 587 500	2 862 500	2023-06-28
	SEB	1,180 %	3 429 275	3 429 275	2020-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 016 775	9 291 775	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 429 275	-275 000	
			2 587 500	9 016 775	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 641 775 kr.

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

14

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31

2018-12-31

22 293 000

22 293 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Vatten

8 893

0

Sophämtning

5 405

0

Ränta

1 952

1 579

Avgifter och hyror

110 925

102 709

Konsultarvode

4 326

0

131 501

104 288

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under jan-feb 2020 renoveras samtliga fönster i fastigheten.

7

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 4/3 2020


Mario Ashman
Ledamot


Jonas Gårding
Ledamot


Johanna Henning
Ledamot


Magnus Kottenauer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/4 2020


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Camilla Johansson
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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 misstag.

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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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 misstag, 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.

9

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.

Medrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 2019 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 2020-04-27



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Camilla Johansson
Revisor