

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sälgen 7

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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
Magnus Kottenauer	Ledamot

Johanna Henning	Suppleant
Mikael Hovemyr	Suppleant
Håkan Silén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mario Ashman, Jonas Gårding, Johanna Henning och Mikael Hovemyr.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

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

Valberedning

Gudrun Ashman
Fredric Dahlblom

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

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

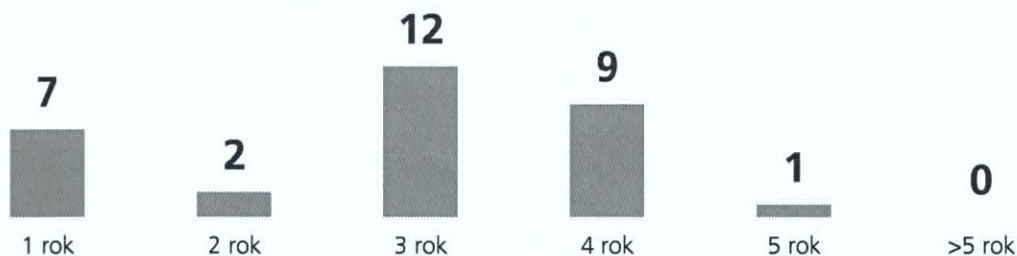
Fastigheten bebyggdes 1927 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1957.

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	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	
Planerat underhåll	År	
Fönsterrenovering	2019	

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

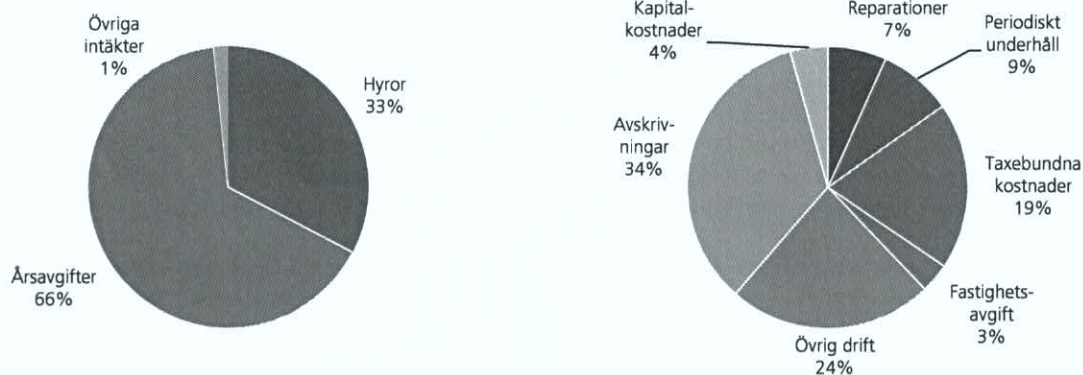
Föreningens ekonomi

Styrelsen har under 2018 sett över och omförhandlat hela föreningens låneportfölj för att minska räntenivåerna och få en bra balans mellan rörlig och bunden ränta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	500 423	784 383
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 061 492	2 114 245
Finansiella intäkter	24	63
Ökning av kortfristiga skulder	13 486	0
	2 075 002	2 114 308
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 277 769	1 652 733
Finansiella kostnader	90 462	163 464
Ökning av kortfristiga fordringar	17 882	4 480
Minskning av långfristiga skulder	261 250	171 250
Minskning av kortfristiga skulder	0	406 341
	1 647 363	2 398 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	928 062	500 423
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	427 640	-283 960

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har ett antal förbättringar genomförts. Automatisk rörelsestyrd trappbelysning har installerats, och entrén har fått nya och snyggare namn- och anslagstavlor. Tvättstugan har rengjorts och målats om, och en ny tvättmaskin har installerats.

Ett nytt städbolag har kontrakterats, vilket gjort att det blivit renare och snyggare i entré och trapphus.

Bland årets underhållsåtgärder kan nämnas att en förebyggande stamspolning har genomförts och att den automatiska dörrstängaren till porten har bytts ut.

En radonmätning på olika våningsplan pågår.

19

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: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	511	511	511	511
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 223	1 204	1 191	1 153
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 504	3 602	3 667	3 765
Elkostnad/m ² totalyta	48	43	39	32
Värmekostnad/m ² totalyta	46	39	36	38
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	15	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	51	50	56
Soliditet (%)	84	84	83	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-21	-407	-791	-1 882
Nettoomsättning (tkr)	2 055	2 056	2 028	1 939

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	240 983	239 994	-329 000	329 989
S:a bundet eget kapital	54 365 424	239 994	-329 000	54 454 430
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 247 866	-239 994	-77 685	-3 930 187
Årets resultat	-20 995	-20 995	406 685	-406 685
S:a ansamlad förlust	-4 268 861	-260 989	329 000	-4 336 872
S:a eget kapital	50 096 563	-20 995	0	50 117 557

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-20 995
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 007 871
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 994
summa balanserat resultat	-4 268 860

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

177 308
-4 091 552

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

13

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 028 637	2 017 814
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 855	96 431
Summa rörelseintäkter		2 061 492	2 114 245
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-982 106	-1 378 511
Övriga externa kostnader	Not 5	-214 053	-205 610
Personalkostnader	Not 6	-81 610	-68 612
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-714 280	-704 796
Summa rörelsekostnader		-1 992 049	-2 357 529
RÖRELSERESULTAT		69 443	-243 284
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	63
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 462	-163 464
Summa finansiella poster		-90 438	-163 401
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-20 995	-406 685
ÅRETS RESULTAT		-20 995	-406 685

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	58 616 546	59 330 826
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 616 546	59 330 826
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 616 546	59 330 826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 392	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	947 208	515 079
Summa kortfristiga fordringar		960 600	515 079
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		960 600	515 079
SUMMA TILLGÅNGAR		59 577 146	59 845 904

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
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	240 983	329 989
Summa bundet eget kapital		54 365 424	54 454 430
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 247 866	-3 930 187
Årets resultat		-20 995	-406 685
Summa fritt eget kapital		-4 268 861	-4 336 872
SUMMA EGET KAPITAL		50 096 563	50 117 557
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 016 775	5 770 525
Summa långfristiga skulder		9 016 775	5 770 525
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	275 000	3 782 500
Leverantörsskulder		70 711	55 994
Skatteskulder		5 062	6 186
Övriga skulder		8 747	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	104 288	113 142
Summa kortfristiga skulder		463 808	3 957 822
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 577 146	59 845 904

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 periodisering 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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	50 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

	2018	2017
Årsavgifter	1 355 695	1 355 695
Hyror lokaler momspliktiga	672 891	662 068
Öresutjämning	51	51
	2 028 637	2 017 814

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	10 596	24 581
Återbäring försäkringsbolag	16 650	13 950
Övriga intäkter	5 609	57 900
	32 855	96 431

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	6 622	1 370
	Fastighetskötsel gård beställning	7 921	11 883
	Städning entreprenad	63 262	41 067
	Städning enligt beställning	6 090	5 444
	Mattvätt/Hyrmattor	4 699	4 592
	Sotning	0	8 073
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 700
	Hissbesiktning	3 242	2 449
	Myndighetstillsyn	1 130	0
	Gemensamma utrymmen	22 552	0
	Gård	2 100	0
	Serviceavtal	19 202	19 162
	Förbrukningsmateriel	1 215	197
		138 036	100 936
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 921
	Tvättstuga	4 219	5 974
	Sophantering/återvinning	0	4 382
	Entré/trapphus	1 376	0
	Lås	38 240	0
	VVS	1 458	0
	Ventilation	0	178 427
	Elinstallationer	6 895	435
	Fasad	4 905	0
	Balkonger/altaner	0	7 446
	Vattenskada	82 220	0
		139 312	199 584
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	72 943	0
	VVS	38 952	0
	Elinstallationer	44 046	0
	Hiss	0	589 813
	Fönster	21 368	0
		177 308	589 813
	Taxebundna kostnader		
	El	154 809	136 425
	Värme	146 003	124 815
	Vatten	51 885	48 757
	Sophämtning/renhållning	47 818	49 788
		400 515	359 785
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 530	49 776
	Kabel-TV	7 978	7 872
		55 508	57 648
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 427	70 745
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	982 106	1 378 511

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	919
	Inkassering avgift/hyra	2 918	1 275
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	17 382	17 140
	Föreningskostnader	8 263	8 033
	Fritids- och trivselkostnader	0	264
	Förvaltningsarvode	171 453	165 225
	Administration	3 643	3 153
	Föreningsavgifter	4 930	4 850
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 750
		214 053	205 610

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	65 044	55 913
	Sociala kostnader	16 566	12 699
		81 610	68 612

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	299 999	299 999
	Förbättringar	414 281	404 797
		714 280	704 796

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-7 127 207	-6 422 410
	Årets avskrivningar enligt plan	-714 280	-704 796
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 841 487	-7 127 207
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 616 546	59 330 826
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 835 084	11 835 084
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 998 000	27 998 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	52 000 000
		79 998 000	79 998 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	77 000 000	77 000 000
	Lokaler	2 998 000	2 998 000
		79 998 000	79 998 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	9 454	9 137
	Momsavräkning	9 692	5 519
	Klientmedel hos SBC	928 062	500 423
		947 208	515 079

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	329 989	239 995
	Reservering enligt stadgar	239 994	239 994
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-329 000	-150 000
	Vid årets slut	240 983	329 989

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB		0	1 976 775	
	SEB		0	2 250 000	
	SEB		0	300 000	
	SEB		0	1 425 000	
	SEB		0	1 425 000	
	SEB		0	1 887 500	
	SEB		0	288 750	
	SEB	0,960 %	3 000 000	0	2020-06-28
	SEB	1,530 %	2 862 500	0	2023-06-28
	SEB	0,950 %	3 429 275	0	2020-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		9 291 775	9 553 025	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-275 000	-3 782 500	
			9 016 775	5 770 525	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 916 775 kr.

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

19

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 293 000	22 293 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	1 579	3 794
	Avgifter och hyror	102 709	101 902
	Faktura balkong	0	7 446
		104 288	113 142

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 kommer balkongdörrar och fönster att renoveras. Vissa brådskande åtgärder genomförs i början av året, och för övriga åtgärder pågår upphandling av konsulthjälp.

3

Styrelsens underskrifter

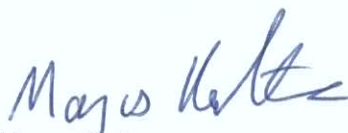
STOCKHOLM den 17/3 2019



Mario Ashman
Ledamot



Jonas Gårding
Ledamot



Magnus Kottenauer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2019



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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 *medrevisorns 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 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 2018 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 trygghetssätt.

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:

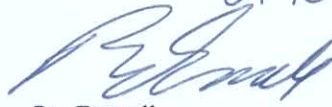
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2019-04-10



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Camilla Johansson
Revisor