



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Storseglet

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Storseglet

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2016-03-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar sopsugsanläggning för hushållssopor.

Styrelsen

Dag Andersson	Ledamot	2018
Anders Buckau	Ledamot	2018
Negar Edrisi	Ledamot	2018
Leif Holmberg	Ledamot	2018
Jonas Larsson	Ledamot	2018
Tommy Ure	Suppleant	2018

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dag Andersson, Anders Buckau, Negar Edrisi, Leif Holmberg, Jonas Larsson och Tommy Ure.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Persson	Ordinarie Extern	Convensia Revision
----------------	------------------	--------------------

Valberedning

Tobias Holmeliv
Johanna Sahlin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-30. Extra stämma med anledning av stadgeändring och beslut om investering i solceller på taket.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RUFFEN 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Det kollektiva tillägget är avsett att i första hand skydda föreningen vid skada. Varje medlem rekommenderas att själv teckna ett eget bostadsrättstillägg i sin egen hemförsäkring för att få ett fullgott eget försäkringsskydd.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburet system med termostatstyrda radiatorer och synliga värmestammar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.

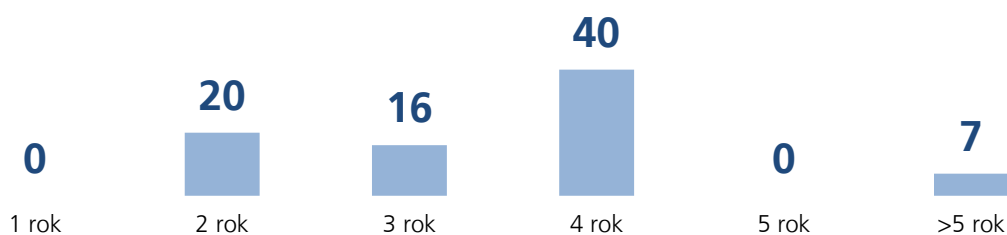
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 906 m², varav 7 420 m² utgör lägenhetsyta och 1 486 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 83 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Clustret	68 m ²	2019-04-30
Fastighetsbyrå	140 m ²	2019-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning mm.	SBC
Fastighetskötsel	A.S. Underhåll
Arrendeavtal för Ruffen 1 & 2	Stockholms Stad, Markkontoret
El & värme	Fortum, Ellevio
Vatten	Stockholm Vatten
Hushållsopor	Östra Sjöstadens samfällighetsförening
Återvinningsbara sopor	Re Company
Mark- & trädgårdsskötsel	Veterankraft
Garageporten	UNA Portar
Hissar	KONE, Inspecta
Försäkringar	Protector/Söderberg & Partners
Lås	Västberga Lås
Entrémattor	Logomattan i Stockholm
Bank	SBAB, Nordea, Handelsbanken (genom SBC)
Städning	Linn Städ
Bredband, TV, IP-telefoni	Ownit/Telenor

Föreningens ekonomi

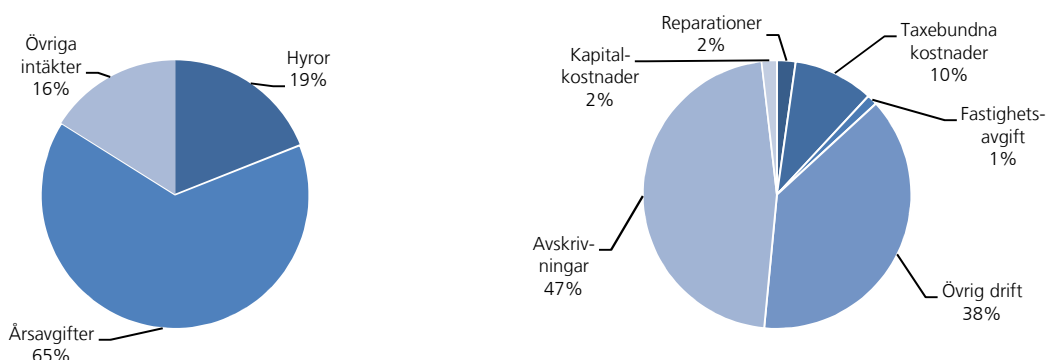
Avgifterna till föreningen har varit oförändrade sedan inflyttningen 2013. Ekonomin fortsätter, efter avsättning till underhållsfonden, att visa överskott som fonderas tills dess föreningen och entreprenören blivit överens om hur bristerna i avloppen ska åtgärdas. Överskottet beror i första hand på det gynnsamma ränteläget, men även att flera utgiftsposter visar ett positivt resultat i förhållande till den ursprungliga budgeten upprättat av den första s.k. byggstyrelsen.

Den huvudsakliga anledningen till minskningen av likvida medel beror på en utbetalning av innehållna medel om 4 750 tkr till Abacus/Järntorget med anledning av en förlikning avseende hur mycket föreningen har rätt att hålla inne med anledning av bristerna i avloppet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 708 005	12 437 789
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 585 613	6 381 789
Finansiella intäkter	47 081	68 920
Ökning av kortfristiga skulder	0	182 081
	7 632 694	6 632 790
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 699 950	4 230 377
Finansiella kostnader	165 148	102 484
Ökning av materiella anläggningstillgångar	186 488	0
Ökning av kortfristiga fordringar	437 655	29 713
Minskning av kortfristiga skulder	5 575 809	0
	11 065 051	4 362 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	11 275 649	14 708 005
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 432 357	2 270 216

*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

- Avloppens status har fortsatt vara föreningens enskilt största och viktigaste fråga. I juni 2017 ingicks en förlikning med Abacus om innehållande av pengar p.g.a. problemen med avloppen. Under hösten 2017 kom parterna överens om det fortsatta arbetet framåt för att identifiera och åtgärda de problem som finns.
- I avvaktan på att våra avloppsproblem blir åtgärdade, som ett garantiåtagande från Abacus, fonderar vi våra överskott i betalningarna. När arbetet är avslutat får vi ta ställning till hur vi ska disponera våra likvida medel.
- Föreningen har begärt ut rättsskyddsersättning från Folksam för den tvist som vi varit inblandade i m.a.a. avloppen. Folksam har beviljat ersättning.
- Låneavtalet med Nordea har förnyats i slutet av 2017. Föreningen kommer även under 2018 ha en låg ränta på sitt lån.
- Under året har föreningen sagt upp avtalet med Svensk Markservice och istället anlitat Veterankraft för skötsel av gräsmattan och växter, samt för snöröjning. Avtalsbytet innebär en tydlig kostnadsbesparing för föreningen.
- Under våren 2017 genomfördes en aktivitet för att rensa ut övergivna cyklar med hjälp av en extern entreprenör, Cykelåtervinning Stockholms AB. Totalt 19 st. övergivna cyklar togs om hand och forslades bort.
- Laddstationer för upp till 10 st. elbilar har färdigställts i den bakre delen av garaget. I samband med det har parkeringsavtalen uppdaterats så att den som har en elbil betalar extra för att stå på en laddplats. Föreningen har erhållit statligt bidrag för installationen.
- En julgran har satts upp på innergården även till julen 2017. *Ett stort tack till Trivselgruppen* för både julpynt av trapphusen och för julgranen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 150
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 149

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	Kvartal 4 2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	664	664	664	664
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 548	2 495	2 495	2324
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 008	7 008	7 008	7 008
Elkostnad/m ² totalyta	33	31	25	36
Värmekostnad/m ² totalyta	41	42	38	52
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	11	6	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	12	50	108
Soliditet (%)	86	85	85	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 490	-2 128	-2 555	-489
Nettoomsättning (tkr)	6 386	6 382	6 380	1 586

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 420 m² bostäder och 1 486 m² lokaler.

2014 avser endast sista kvartalet 2014, då fastigheten övertogs från entreprenören Abacus Byggnads AB den 1 oktober 2014.

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	200 000 000	0	0	200 000 000
Upplåtelseavgifter	172 635 000	0	0	172 635 000
Fond för yttre underhåll	1 383 055	460 067	-158 538	1 081 526
S:a bundet eget kapital	374 018 055	460 067	-158 538	373 716 526
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 504 609	460 067	-2 889 098	-4 075 577
Årets resultat	-1 488 633	-1 488 633	2 127 502	-2 127 502
S:a ansamlad förlust	-7 993 242	-1 028 566	-761 596	-6 203 080
S:a eget kapital	366 024 813	-568 499	-920 134	367 513 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 488 633
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 044 541
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-460 067
summa balanserat resultat	-7 993 241

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 993 241
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 387 795	6 381 789
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 197 818	0
Summa rörelseintäkter		7 585 613	6 381 789
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 931 732	-3 742 403
Övriga externa kostnader	Not 5	-656 001	-375 169
Personalkostnader	Not 6	-112 218	-112 805
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 256 228	-4 245 350
Summa rörelsekostnader		-8 956 179	-8 475 728
RÖRELSERESULTAT		-1 370 566	-2 093 939
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47 081	68 920
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 148	-102 484
Summa finansiella poster		-118 067	-33 564
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 488 633	-2 127 502
ÅRETS RESULTAT		-1 488 633	-2 127 502

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	411 250 032	415 319 773
Summa materiella anläggningstillgångar	411 250 032	415 319 773
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	411 250 032	415 319 773
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 700	2 311
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 028 295	870 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	880 518	477 035
Summa kortfristiga fordringar	1 910 514	1 350 250
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	13 431	15 431
Spärrade bankmedel	10 463 258	14 016 224
Summa kassa och bank	10 476 689	14 031 655
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	12 387 203	15 381 904
SUMMA TILLGÅNGAR	423 637 235	430 701 677

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		372 635 000	372 635 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 383 055	1 081 526
Summa bundet eget kapital		374 018 055	373 716 526
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 504 609	-4 075 577
Årets resultat		-1 488 633	-2 127 502
Summa fritt eget kapital		-7 993 242	-6 203 080
SUMMA EGET KAPITAL		366 024 813	367 513 446
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	52 000 000	52 000 000
Summa långfristiga skulder		52 000 000	52 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		160 396	368 916
Skatteskulder		229 780	216 770
Övriga skulder		4 720 519	10 049 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	501 727	553 330
Summa kortfristiga skulder		5 612 422	11 188 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		423 637 235	430 701 677

Noter

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.

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.

Alla belopp är i SEK om inte annat anges.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Laddningsstationer	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 929 990	4 929 990
Årsavgifter - bortfall	-5 999	0
Hyror lokaler momspliktiga	524 860	514 058
Hyror garage	918 000	918 000
Elintäkter	1 200	0
Värmeintäkter	19 760	19 760
Öresutjämning	-16	-19
	6 387 795	6 381 789

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga erhållna bidrag	100 938	0
Försäkringsersättning	392 880	0
Övriga intäkter	704 000	0
	1 197 818	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 868	87 660
	Fastighetsskötsel beställning	16 277	10 680
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	107 740	119 334
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 883	0
	Snöröjning/sandning	58 879	34 021
	Städning entreprenad	40 546	62 276
	Städning enligt beställning	15 345	9 040
	Mattvätt/Hyrmattor	30 979	30 215
	Hissbesiktning	6 606	4 822
	Gemensamma utrymmen	2 097	2 959
	Sophantering	0	16 342
	Gård	5 836	0
	Serviceavtal	15 191	2 240
	Förbrukningsmateriel	23 600	27 361
		429 847	406 951
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	3 580	0
	Entré/trapphus	11 506	1 379
	Lås	9 421	15 316
	VVS	30 336	44 404
	Värmeanläggning/undercentral	8 260	0
	Ventilation	79 877	0
	Elinstallationer	0	8 641
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 484
	Hiss	10 576	13 677
	Balkonger/altaner	18 368	0
	Garage/parkering	30 149	41 870
	Skador/klotter/skadegörelse	2 170	3 935
	Vattenskada	1 778	0
		206 022	126 737
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	54 747
	Lås	0	52 953
	Ventilation	0	27 445
	Garage/parkering	0	23 392
		0	158 538
	Taxebundna kostnader		
	El	295 524	274 942
	Värme	368 986	371 550
	Vatten	101 394	96 495
	Sophämtning/renhållning	112 503	105 947
		878 407	848 934
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 918	43 038
	Tomträttsavgäld	1 908 140	1 908 140
	Samfällighetsavgift	102 467	103 409
	Kabel-TV	56 927	31 766
	Bredband	186 114	0
		2 302 566	2 086 353
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 890	114 890
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 931 732	3 742 403

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Juridiska åtgärder	382 563	173 419
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 649	18 664
	Föreningskostnader	9 951	6 780
	Styrelseomkostnader	152	234
	Fritids- och trivselkostnader	272	416
	Förvaltningsarvode	102 419	99 718
	Administration	19 323	5 872
	Konsultarvode	115 932	62 901
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 740	6 740
		656 001	375 169
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	87 360	88 100
	Kostnadsersättningar	109	0
	Sociala kostnader	24 749	24 705
		112 218	112 805
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	4 245 350	4 245 350
	Förbättringar	10 878	0
		4 256 228	4 245 350

Not 8	BYGGNADER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	424 535 000	424 535 000
	Nyanskaffningar	186 488	0
	Utgående anskaffningsvärde	424 721 488	424 535 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 215 227	-4 969 877
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 256 228	-4 245 350
	Utgående avskrivning enligt plan	-13 471 456	-9 215 227
	Planenligt restvärde vid årets slut	411 250 032	415 319 773
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	171 600 000	171 600 000
	Taxeringsvärde mark	102 889 000	102 889 000
		274 489 000	274 489 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	263 000 000	263 000 000
	Lokaler	11 489 000	11 489 000
		274 489 000	274 489 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	116 744	104 240
	Klientmedel hos SBC	798 959	676 351
	Fordringar	112 592	90 313
		1 028 295	870 904
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Tomträttsavgäld	477 035	477 035
	Sophämtning/renhållning	10 603	0
	Försäkringsersättning	392 880	0
		880 518	477 035
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 081 526	575 084
	Reservering enligt stadgar	460 067	460 067
	Reservering enligt stämmobeslut	0	46 375
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-158 538	0
	Vid årets slut	1 383 055	1 081 526

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31
	Nordea	0,370 %	52 000 000	52 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut		52 000 000	52 000 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0
			52 000 000	52 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 000 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	1 521	873
	Avgifter och hyror	496 824	529 030
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	23 427
	Städning entreprenad	3 382	0
		501 727	553 330

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- I januari 2018 har ett företag gjort en ny kartläggning av hur alla avlopp ser ut. Syftet var att kartlägga var det finns större eller mindre problem som behöver åtgärdas. Styrelsens förhoppning är att föreningen nu kan bli överens med Abacus om vilka åtgärder som behöver genomföras för att få fullgod funktion i samtliga avlopp, samt att dessa åtgärder sedan genomförs så att vi blir av med de problem som finns i delar av föreningens hus.
- 30 januari 2018 hölls en extra föreningsstämma för att ta ett första beslut om stadgeändringar föranledda f.f.a. av förändringar i Lagen (19787:667) om ekonomiska föreningar som trädde i kraft den 1 juli 2016 och som blir obligatoriska för alla ekonomiska föreningar, inklusive bostadsrättsföreningar, fr.o.m. den 1 juli 2018. Stämman beslöt också att föreningen ska investera i solceller på taket för att kunna producera egen elström, som beräknas kunna ersätta c:a 25% av föreningens konsumtion av el.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 5 2018



Dag Andersson
Ledamot



Anders Buckau
Ledamot



Negar Edrisi
Ledamot



Leif Holmberg
Ledamot



Jonas Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

4 / 5 2018



Stefan Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Storseglet
Org.nr. 769622-7250

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Storseglet för år 2017.

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Storseglet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 4 maj 2018



Stefan Persson

Auktoriserad revisor