

Valberedning

Tobias Holmeliw
Johanna Sahlin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
RUFFEN 1	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via QBE.

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

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

Byggnadsår och ytor

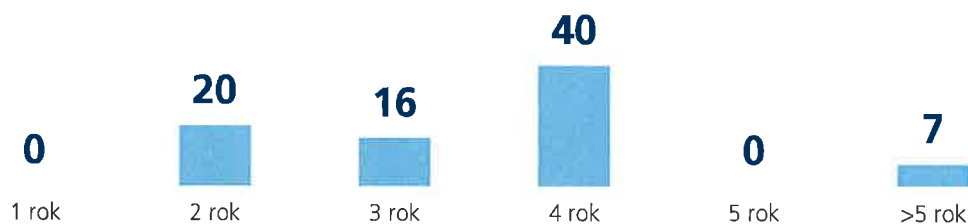
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

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 bostadsrätt.

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

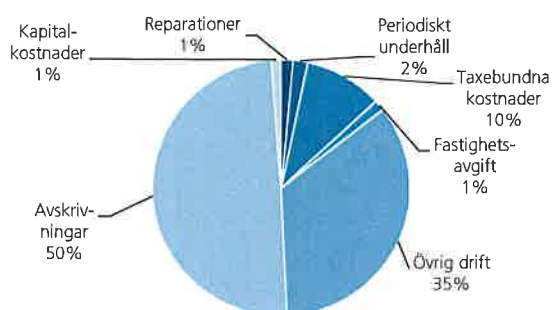
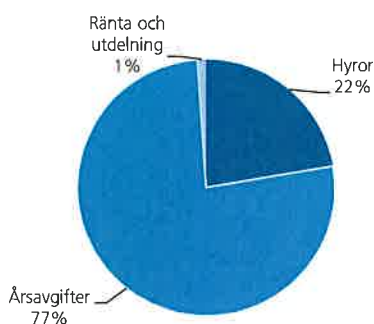
Föreningens ekonomi

Månadsavgifternas storlek har varit oförändrade sen inflyttningen 2013. Ekonomin visar, efter avsättning till underhållsfonden, ett överskott om ca 2 miljoner SEK vilket fonderas i avvaktan på resultatet av den pågående processen avseende bristerna i avloppet. Överskottet beror, i huvudsak, på det aktuella ränteläget men även i övrigt visar flera av de större utgiftsposterna ett positivt resultat i förhållande till den ursprungliga budget som ligger till grund för avgifternas storlek. Fr.o.m. april 2017 ingår bredband via Ownit i de oförändrade månadsavgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 437 789	10 770 503
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 381 789	6 380 086
Finansiella intäkter	68 920	83 566
Minskning kortfristiga fordringar	0	40 940
Ökning av kortfristiga skulder	182 081	0
	6 632 790	6 504 592
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 230 377	4 326 110
Finansiella kostnader	102 484	446 849
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	134 724 000
Ökning av kortfristiga fordringar	29 713	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	64 346
	4 362 574	139 561 306
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	14 708 005	12 437 789
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 270 216	1 667 286

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Tvåårig garantibesiktning har genomförts i början av året.
- Styrelsen har via en enkät till alla medlemmar kontrollerat upplevda problem med **avloppen** i resp. lägenhet fastigheten. Alla medlemmar har svarat. Det tackar styrelsen alla för! Därigenom har styrelsen fått en mycket klar bild av hur det idag ser ut i resp. lägenhet.
- Styrelsen har också haft återkommande kontakter med **SBC** och **Bengt Dahlgren AB** angående våra avlopp. Genom Bengt Dahlgrens försorg har styrelsen fått ett bra underlag för att förstå hur problemen med avloppen lämpligen bör lösas samt beräknade kostnader för detta.
- Dessa olika dokument kommer användas som underlag i ev. förlikningsdiskussioner med entreprenören och/eller som ytterligare underlag till processen i domstol kring frågan om föreningens rätt att innehålla pengar p.g.a. felaktigt utförda avlopp.
- Trivselgruppen har tagit fram ett förslag till förändring av **innergården**. Förslaget har presenterats på ett medlemsmöte på innegården och har, i huvudsak, godkänts av styrelsen. Styrelsen ska ta ett beslut avseende genomförande under 2017.
- **Julen 2016** hade föreningen, genom trivselgruppens försorg, för första gången pyntat lite i trapphusen samt satt upp en stor **belyst julgran** ute på innegården, vilket uppskattats av många.
- **Föreningens lån** har förlängts hos Nordea i slutet av 2016. Ted Emanuelsson har åter hjälpt till att få fram bra lånevillkor för föreningen.
- Föreningsstämman 2016 beslöt om att tillsätta en **arbetsgrupp** för att se över möjligheterna att installera - **solenergipaneler på taket** av huset. Gruppen består av **Tobias Borgin** och **Lars-Erik Nyman**, samt **Tommy Ure** från styrelsen. Gruppen har haft kontakter med en grupp som kallas Klimatklivet som hjälper fastighetsägare i Hammarby Sjöstad med energibesparingsåtgärder. Genom Klimatklivet har föreningen även fått hjälp att göra en energigenomgång av fastigheten (EcoDrive).
- EcoDrive-rapporten konstaterar att huset är **bra ur energisynpunkt**, men det finns också ett antal saker som föreningen kan göra för att **förbättra energianvändningen** i huset. Bl.a. se över belysningen i allmänna utrymmen, trimma frånvärmepumparna, söka bidrag från Naturvårdsverket för installation av laddstationer för elbilar i garaget, m.m.
- Föreningen har tecknat ett **gruppavtal** med **Ownit** som omfattar bredband 500/1000, 15 fasta + 8 valbara TV-kanaler och IP-telefoni för alla lägenheter. Kostnaden för detta kommer att ingå i den oförändrade månadsavgiften. Resp. medlem betalar för eventuella tillval, t.ex. fler tv-kanaler, digitalboxar och för telesamtalskostnader (den fasta kostnaden ingår i föreningens avtal). Avtalet innebär att föreningen lämnade det gamla avtalet med Open Universe/Bredbandsbolaget den 3 april 2017. Ownit tog också på sig att avsluta alla befintliga avtal om bredband, TV och telefoni som varje medlem hade.
- Ett **nytt städavtal** har slutits under året, ny städentreprenör är **Linn Städ**. Klagomål på trapphusstädningen har i stort sett försvunnit sedan den nya entreprenören tog över.
- **Miljörummet har förbättrats** upp under året, dels har rummet som sådant fräschats upp, dels har en justering skett av hur många av olika slags återvinningskärl som finns i rummet. Problemen med att fel saker slängs i miljörummet har inte försvunnit, men minskat.
- Styrelsen har haft **erfarenhetsutbyte** med en styrelse för en annan bostadsrättsförening i Henriksdalshamnen.
- **Styrelsen riktar på föreningens vägnar avslutningsvis ett stort tack till:** - *Evald Persson* som varit den som hållit i upphandlingen av gruppavtalet med Ownit, - *Ted Emanuelsson* som hjälpt till att upphandla ett nytt låneavtal med Nordea, samt - *Trivselgruppen*, under ledning av *Eva Törnqvist*, som tagit fram planen för innegården och hållit i julpyntningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 83 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 156
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 150

Flerårsöversikt

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

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 420 m² bostäder och 1 486 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	200 000 000	0	0	200 000 000
Upplåtelseavgifter	172 635 000	0	0	172 635 000
Fond för yttre underhåll	1 081 526	460 067	46 375	575 084
S:a bundet eget kapital	373 716 526	460 067	46 375	373 210 084
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 075 577	-460 067	-2 601 033	-1 014 478
Årets resultat	-2 127 502	-2 127 502	2 554 658	-2 554 658
S:a ansamlad förlust	-6 203 080	-2 587 569	-46 375	-3 569 135
S:a eget kapital	367 513 446	-2 127 502	0	369 640 949

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 127 502
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 615 510
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-460 067</u>
summa balanserat resultat	-6 203 079

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

<u>158 538</u>
-6 044 541

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	6 381 789	6 380 086
Summa rörelseintäkter		6 381 789	6 380 086
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-3 742 403	-3 583 449
Övriga externa kostnader	Not 4	-375 169	-623 139
Personalkostnader	Not 5	-112 805	-119 522
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-4 245 350	-4 245 350
Summa rörelsekostnader		-8 475 728	-8 571 460
RÖRELSERESULTAT		-2 093 939	-2 191 375
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 920	83 566
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 484	-446 849
Summa finansiella poster		-33 564	-363 283
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 127 502	-2 554 658
ÅRETS RESULTAT		-2 127 502	-2 554 658

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 7	415 319 773	419 565 123
Summa materiella anläggningstillgångar	415 319 773	419 565 123
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	415 319 773	419 565 123
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	2 311	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	870 904	948 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	477 035	477 035
Summa kortfristiga fordringar	1 350 250	1 425 601
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	15 431	8 676
Spärrade bankmedel	14 016 224	11 647 698
Summa kassa och bank	14 031 655	11 656 374
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	15 381 904	13 081 975
SUMMA TILLGÅNGAR	430 701 677	432 647 098

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	372 635 000	372 635 000
Fond för yttre underhåll	Not 10 1 081 526	575 084
Summa bundet eget kapital	373 716 526	373 210 084
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 075 577	-1 014 478
Årets resultat	-2 127 502	-2 554 658
Summa fritt eget kapital	-6 203 080	-3 569 135
SUMMA EGET KAPITAL	367 513 446	369 640 949
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 52 000 000	52 000 000
Summa långfristiga skulder	52 000 000	52 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	368 916	225 220
Skatteskulder	216 770	203 760
Övriga skulder	10 049 215	10 086 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 553 330	491 017
Summa kortfristiga skulder	11 188 231	11 006 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	430 701 677	432 647 098

Tilläggsupplysningar

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	4 929 990	4 929 990
Hyror lokaler momspliktiga	514 058	514 058
Hyror garage	918 000	916 300
Värmeintäkter	19 760	19 760
Öresutjämning	-19	-22
	6 381 789	6 380 086

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 660	79 226
	Fastighetsskötsel beställning	10 680	10 440
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	119 334	85 032
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	30 781
	Snöröjning/sandning	34 021	54 067
	Städning entreprenad	62 276	62 934
	Städning enligt beställning	9 040	37 675
	Mattvätt/Hyrmattor	30 215	31 773
	Hissbesiktning	4 822	8 470
	Gemensamma utrymmen	2 959	337
	Garage	0	1 700
	Sophantering	16 342	0
	Serviceavtal	2 240	11 764
	Förbrukningsmateriel	27 361	36 784
	Fordon	0	2 188
		406 951	453 172
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	34 335
	Entré/trapphus	1 379	5 164
	Lås	15 316	4 702
	VVS	44 404	3 919
	Ventilation	0	90 276
	Elinstallationer	8 641	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-2 484	19 854
	Hiss	13 677	20 138
	Garage/parkering	41 870	5 180
	Skador/klotter/skadegörelse	3 935	0
		126 737	183 568
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	54 747	0
	Lås	52 953	0
	Ventilation	27 445	0
	Garage/parkering	23 392	0
		158 538	0
	Taxebundna kostnader		
	El	274 942	225 693
	Värme	371 550	338 302
	Vatten	96 495	52 333
	Sophämtning/renhållning	105 947	100 736
	Grovsopor	0	5 307
		848 934	722 372
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 038	54 254
	Tomträttsavgäld	1 908 140	1 908 140
	Samfällighetsavgift	103 409	125 692
	Kabel-TV	31 766	34 371
		2 086 353	2 122 457
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 890	101 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 742 403	3 583 449

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	4 395
	Juridiska åtgärder	173 419	461 830
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Hysesförluster	0	-3 967
	Revisionsarvode extern revisor	18 664	-15 069
	Föreningskostnader	6 780	20 137
	Styrelseomkostnader	234	10 154
	Fritids- och trivselkostnader	416	0
	Förvaltningsarvode	99 718	95 793
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 915
	Administration	5 872	3 769
	Konsultarvode	62 901	27 276
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 740	13 480
		375 169	623 139
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 100	94 355
	Sociala kostnader	24 705	25 167
		112 805	119 522
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	4 245 350	4 245 350
		4 245 350	4 245 350

Not 7	BYGGNADER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	424 535 000	424 535 000
	Utgående anskaffningsvärde	424 535 000	424 535 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 969 877	-724 527
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 245 350	-4 245 350
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 215 227	-4 969 877
	Planenligt restvärde vid årets slut	415 319 773	419 565 123
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	171 600 000	164 200 000
	Taxeringsvärde mark	102 889 000	78 988 000
		274 489 000	243 188 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	263 000 000	233 000 000
	Lokaler	11 489 000	10 188 000
		274 489 000	243 188 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	104 240	76 838
	Klientmedel hos SBC	676 351	781 415
	Fordringar	90 313	90 313
		870 904	948 566
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Tomträttsavgäld	477 035	477 035
		477 035	477 035
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	575 084	0
	Reservering enligt stadgar	460 067	506 442
	Reservering enligt stämmobeslut	46 375	68 642
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 081 526	575 084

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,150 %	52 000 000	52 000 000	Rörligt
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 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har i februari 2017, med stöd av Klimatklivet, lämnat in en ansökan till Naturvårdsverket för att få bidrag till installation av laddare för elbilar. Ansökan kommer att behandlas och ett beslut tas under våren 2017. Tanken är att föreningen senare under 2017 installera ett antal laddstationer för elbilar i garaget.

Obligatorisk energideklaration har genomförts i mars 2017 med hjälp av en oberoende certifierad energiexpert, förutom radonmätning. Den måste ske under en längre sammanhängande period under vinterhalvåret (kommer genomföras under hösten 2017). Huset har en energiprestanda enligt prestandaklass B, d.v.s. energiprestandan ligger i intervallet > 50 - < 75 procent av kravet för en ny byggnad. En ny byggnad får inte ligga högre än 100 %.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	873	1 520
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	23 427	0
	Förutbetalda avgifter och hyror	529 030	489 497
		553 330	491 017

Styrelsens underskrifter

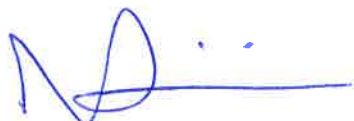
STOCKHOLM den 24 / 4 2017



Dag Allan Andersson
Ledamot



Anders Johan Buckåu
Ledamot



Negar Edrisi
Ledamot



Leif Hugo Holmberg
Ledamot



Lars Jonas Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / maj 2017



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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 "Revisorans 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.

Revisorans ansvar

Våra 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 våra 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 våra 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. Våra 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.



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 2016 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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 överträdelser 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 2017

Stefan Persson

Auktoriserad revisor