
Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SEGLATSEN 716420-4690

Räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-12-31



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av till styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
 - Behandling av föreningsmedlems inlämnade motion
 - Revidering av föreningens stadgar
- t) Stämmans avslutande

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Seglatsen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-09-01 – 2016-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Seglatsen 1 i Stockholms kommun, med uppförda byggnader i 6-8 våningar med 137 lägenheter och 6 lokaler. Byggnaderna är uppförda 2007/2008. Fastighets adress är Hammarby Kaj 22-26, Hammarbyterrassen 11-19, Seglatsgatan 4-18 och Sjöfartsgatan 1-9 i Hammarby Sjästad.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
9	38	63	20	7

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MC-platser
6	70	4

Total tomtarea:	4 452 kvm
Total bostadsarea:	10 909 kvm
Total lokalarea:	540 kvm
Total garagearea:	1 050 kvm
Årets taxeringsvärde	363 732 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	328 592 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Stockholms Stads Brandkontor
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Einar Mattsson Byggnads AB har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Einar Mattsson Byggnads AB	Ekonomisk och teknisk fastighetsförvaltning
L&T Service AB	Städning
Kone Ab	Hissar

5

ComHem	Kabel-TV
Ragnsells	Återvinning
Envac	Sopsug (via samfällighet)
Bredbandsbolaget	Bredband
Fortum	El och uppvärmning
Stockholms stads Brandkontor	Fastighetsförsäkring
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning och garageportar
Securus säkerhet i Sverige AB	Bevakning

Föreningen har tidigare haft brutet räkenskapsår med bokslutsdatum 31 augusti. Under 2015 tog stämman beslut om att ändra räkenskapsår till kalenderår, vilket gör att denna Årsredovisning avser tiden 2015-09-01 - 2016-12-31. Detta i samband med byte av förvaltare har till vissa delar medfört annorlunda fördelning av resultatposter jämfört med 2014/2015, vilket försvårar jämförelse av resultaten åren emellan.

Det förlängda verksamhetsåret har förutom traditionellt styrelsearbete med föreningens ekonomi och andra löpande fastighetsfrågor bestått av många diskussioner samt även möten med olika entreprenörer och försäkringsbolag.

Verksamhetsåret inleddes med att Einar Mattsson Byggnads AB 2015-09-01 övertog den tekniska och ekonomiska förvaltningen av föreningen från Riksbyggen. Bytet av förvaltningsbolag skedde inte helt utan problem, då Riksbyggen inte i alla delar uppfyllde sina åtaganden i samband med övergången. Därför går exempelvis förvaltningsarvodet i årsredovisningen inte att jämföra med tidigare år och kontoplanerna är inte helt jämförbara.

Under slutet av 2015 handlade föreningen upp en entreprenör som under december genomförde spolning av fastighetens avloppsstammar.

I december 2015 drabbades en lägenhet av en stor vattenskada, då vatten runnit ut i lägenheten efter att det blivit stopp i en avloppsstam.

Baserat på den vattenskadan och efter att lägenheten åtgärdats och att försäkringsbolaget reglerat skadan, har det nu uppstått en tvist om ersättning med berörd bostadsrättshavare.

Från januari 2016 sänktes månadsavgiften med 3%.

I början av 2016 genomfördes en OVK besiktning (obligatorisk ventilationskontroll) och då uppmärksammades ett antal problem med ventilationen. Vissa påpekanden var av den arten att de skall åtgärdas av NCC som garantiarbeten. De flesta påpekandena var dock av den karaktären att det är den enskilda bostadsrättshavaren som skall åtgärda dessa. Det var exempelvis många smutsiga filter och att man ändrat inställningen på ventilationsdonen.

I juni fick Stockholm Vatten AB problem med sin pumpstation i hörnet Sjöfartsgatan/Hammarby Kaj. Detta orsakade en översvämning med avloppsvatten i vår fastighet och att vår föreningslokal inte kunde användas på flera månader.

Under hösten utfördes målningsarbeten på ett antal dörrar och en fasad i enlighet med underhållsplanen.

4



Föreningen anlätade också besiktningsman för att göra en inledande besiktning av fastigheternas fasader inför kommande 10-års besiktning. Resultatet av den besiktningen visar att fasaderna är i bättre skick än vi trott.

Räntor

Vi har under året fortsatt valt att vara försiktiga och långsiktiga i ränteplaceringarna. Därför ligger vi kvar på bundna räntor på hela låneportföljen om knappt 74 miljoner kronor. Vi har alla lån placerade hos samma bank och menar att det ger oss räntefördelar att vara helkund. Samtidigt har vi vid varje ränteomställning gjort jämförelser i marknaden. Den senaste ränteomställningen under året gjordes på 5 år till räntan 0,95%. En viss amortering av lånen pågår. Vid verksamhetsårets slut var medelräntan i portföljen 2,44 % och den genomsnittliga bindningstiden var 27 månader, vilket medför att vi relativt säkert kan beräkna räntekostnaderna de närmaste åren, oberoende av vad som händer i marknaden. Vi har spritt ut förfallen också för att minska risken vid ombindningar. Nu ligger förfallen 2017, 2018, 2019, 2020 och 2021. Genom den närmast kommande ränteomställningen, som sker i juli 2017 kommer vi troligen ytterligare att sänka räntekostnaden.

Efter den senaste stämman 2016-02-18 och därfter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelsen:

Ordinarie ledamöter

Hans Carlsson	Ordförande, vicevärd
Peter Mandel	Vice ordförande
Gun Larsson	Sekreterare
Lars Hedberg	Ledamot
Susanne Branting	Ledamot
Helena Gustafsson	Ledamot

Suppleanter

Cecilia Qvarnström
Tommy Gustafsson

Revisorer och andra funktionärer

Ordinarie revisorer

Göran Öhgren	Föreningsvald revisor
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor

Revisorsuppleant

Nils Berg

Valberedning

Peter Björkén	Sammanställande
Lennart Olsson	
Pia Agné	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2017 kommer några lägenheter till att få temperaturgivare installerade för att föreningen bättre skall kunna övervaka att alla erhåller rätt inomhustemperatur.
Det kommer under året också att genomföras målningsarbeten och även 10-årsbesiktning.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 222 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 222 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 19 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	(16 mån)				
Nettoomsättning	12 927	9 955	9 957	9 976	10 182
Resultat efter finansiella poster	-1 993	-2 833	266	178	766
Soliditet (%)	83,0	82,9	83,0	83,0	83,0

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 799 931
årets förlust	-1 992 496
	-3 792 427

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	500 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-110 710
i ny räkning överföres	-4 181 717
	-3 792 427

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

19



Resultaträkning	Not	2015-09-01 -2016-12-31 (16 mån)	2014-09-01 -2015-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	12 927 218	9 954 635
Övriga rörelseintäkter	3	1 659 882	1 211 264
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		14 587 100	11 165 899
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 689 216	-6 608 047
Övriga externa kostnader	5	-1 440 377	-724 284
Personalkostnader	6	-153 446	-169 611
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-5 392 857	-4 044 587
Summa rörelsekostnader		-13 675 896	-11 546 529
Rörelseresultat		911 204	-380 630
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	6 302	6 302
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 522	10 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 912 524	-2 469 045
Summa finansiella poster		-2 903 700	-2 452 426
Resultat efter finansiella poster		-1 992 496	-2 833 056
Resultat före skatt		-1 992 496	-2 833 056
Årets resultat		-1 992 496	-2 833 056


8/10 JAC

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	443 080 440	448 473 297
Summa materiella anläggningstillgångar		443 080 440	448 473 297
Summa anläggningstillgångar		443 080 440	448 473 297
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 283	0
Fordringar hos koncernföretag		0	2 000 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	607 897	396 147
Summa kortfristiga fordringar		610 180	2 396 147
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	0	68 500
Summa kortfristiga placeringar		0	68 500
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	13	6 872 491	2 630 107
Summa kassa och bank		6 872 491	2 630 107
Summa omsättningstillgångar		7 482 671	5 094 754
SUMMA TILLGÅNGAR		450 563 111	453 568 051



Balansräkning Not 2016-12-31 2015-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Förlagsinsatser		373 860 000	373 860 000
Fond för yttre underhåll		3 797 434	3 797 434
Summa bundet eget kapital		377 657 434	377 657 434

<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 799 931	1 033 125
Årets resultat		-1 992 496	-2 833 056
Summa fritt eget kapital		-3 792 427	-1 799 931
Summa eget kapital		373 865 007	375 857 503

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	73 552 787	73 685 633
Summa långfristiga skulder		73 552 787	73 685 633

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		88 564	88 564
Leverantörsskulder		679 449	171 327
Skulder till koncernföretag		0	31 062
Skatteskulder		66 322	460 351
Övriga skulder	16	1 087 604	2 081 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 223 378	1 192 426
Summa kortfristiga skulder		3 145 317	4 024 915

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 450 563 111 453 568 051

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		75 000 000	75 000 000
Summa ställda säkerheter		75 000 000	75 000 000

Ansvarsförbindelser Inga Inga



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år
Ombyggnader och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2015-09-01 -2016-12-31	2014-09-01 -2015-08-31
Hysesintäkter momspliktiga lokaler	-1 265 355	-1 030 561
Hysesintäkter - garage och p-platser, moms fria	-1 532 632	-1 180 800
Avgift bostadsrätt	-10 137 102	-7 777 564
Hysesbortfall garage och p-platser	1 800	34 290
Hysesrabatt lokaler, momsreg	6 072	0
	-12 927 217	-9 954 635

19

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015-09-01 -2016-12-31	2014-09-01 -2015-08-31
Påminnelse och kravavgifter	-4 380	-1 980
Övriga hyrestillägg, tillval	-773 535	-674 166
Fastighetsskatt, momspliktig	-62 830	0
Internet tillägg	-361 449	-271 260
Hyrestillägg - varmvatten, momsfri lokal	-274 307	-240 951
Hyrestillägg - el, momspliktig lokal	-74 310	0
Ersättningar fr hyresgäster, reparation och underh	-5 231	0
Diverse intäkter	-42 607	-22 906
Försäkringsersättningar	-54 665	0
Hyrestillägg - varmvatten momspliktig lokal	-6 568	0
	-1 659 882	-1 211 263

Not 4 Driftskostnader

	2015-09-01 -2016-12-31	2014-09-01 -2015-08-31
Återbäring från Riksbyggen	0	14 900
Fastighetsskötsel material	-30 439	0
Snöröjning	-37 724	-88 348
Entreprenadkostnad Service VVS-system	-167 486	0
Städning, extern	-404 216	-240 485
Hiss & garageportbesiktning	-101 107	-132 822
Bevakning och larmkostnader	-67 803	-51 335
Reparation och underhåll att fakturera	-625 907	-456 810
Planerat Underhåll Installationer	-110 710	-37 566
Fastighetsel	-1 272 037	-917 864
Fjärrvärme	-825 454	-768 043
Vatten	-245 198	-161 236
Sophämtning	-205 827	-170 694
Försäkringspremier	-139 041	-104 949
Tomträttsavgälder	-1 631 940	-2 823 647
Drift Kabel-TV och bredband	-548 115	-415 214
Fastighetsavgift bostäder	-264 178	-231 066
Förbrukningsmaterial	-12 035	-22 867
	-6 689 217	-6 608 046

Handwritten mark

Handwritten signature

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-09-01 -2016-12-31	2014-09-01 -2015-08-31
Fastighetskötsel, Fast arvode EMB	-1 224 153	-588 551
Konsult, skatt och revision	-19 800	0
Självrisk - försäkringar	-22 200	0
Köpta tjänster övrigt	-128 061	-69 849
Konsult, hyresgästärende	145	-21 234
Representation, ej avdragsgill	-25 489	0
Ersättningar till revisor	-17 394	-30 551
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	-3 425	-10 275
Inkasso/betalningsföreläggande	0	-3 825
	-1 440 377	-724 285

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

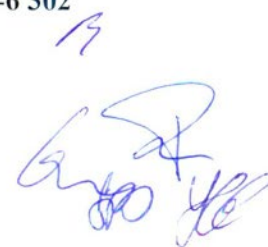
	2015-09-01 -2016-12-31	2014-09-01 -2015-08-31
Styrelsearvoden	-79 950	-94 750
Arvode vicevärd	-66 667	-50 000
Arb.giv.avg	-6 829	-24 061
Utbildning	0	-800
	-153 446	-169 611

Not 7 Avskrivningar

	2015-09-01 -2016-12-31	2014-09-01 -2015-08-31
Byggnader	5 312 104	3 984 078
Avskrivning på markanläggningar	13 628	10 220
Avskrivning på installationer och ombyggnad	67 125	50 289
	5 392 857	4 044 587

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015-09-01 -2016-12-31	2014-09-01 -2015-08-31
Utdelning på andelar i andra företag	-6 302	-6 302
	-6 302	-6 302

17


Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2015-09-01 -2016-12-31	2014-09-01 -2015-08-31
Räntedel Stadshypotek	-2 907 139	-2 469 045
Övriga räntekostnader	-5 385	0
	-2 912 524	-2 469 045

Not 10 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-08-31
Anskaffningsvärden vid årets början		
Byggnader	450 237 956	450 237 956
Markanläggningar	102 188	102 188
Maskiner	446 561	446 561
Årets anskaffningar (2014/2015) Byggnader	3 946 898	3 946 898
Årets anskaffningar (2014/2015) Installation	56 626	56 626
	454 790 229	454 790 229
Ackumulerade avskrivningar enligt plan vid årets början		
Ackumulerade avskrivningar	-6 047 533	-2 063 455
Ack avskrivningar på markanläggningar	-40 880	-30 660
Ack avskr på inventarier och verktyg	-228 519	-178 230
	-6 316 932	-2 272 345
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnad	-5 312 104	-3 984 078
Årets avskrivning på markanläggning	-13 628	-10 220
Årets avskrivning på byggnadsinventarier	-67 125	-50 289
	-5 392 857	-4 044 587
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Byggnader	442 825 217	448 137 321
Markanläggningar	47 680	61 308
Maskiner	207 543	274 668
	443 080 440	448 473 297
Taxeringsvärden		
Byggnader	212 400 000	212 000 000
Mark	151 332 000	116 592 000
	363 732 000	328 592 000

19


Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-08-31
Upplupen försäkringsersättning	52 827	0
Förutbetald försäkringspremie	45 953	74 768
Förutbetald tomträttsavgäld	334 700	192 648
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	67 137	22 874
Förutbetald kostnad kabel-tv-avgift	35 154	11 356
Övriga förutbetalda kostnader	72 126	72 620
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	21 881
	607 897	396 147

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2016-12-31	2015-08-31
137 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	0	68 500
	0	68 500

Not 13 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-08-31
Handkassa	8 736	16 401
Förvaltningskonto Swedbank	0	2 369 650
Bankmedel	591	591
Skattekonto	11 743	243 465
Koncernkonto Einar Mattsson Byggnads AB	6 851 421	0
	6 872 491	2 630 107

Not 14 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	373 860 000	3 797 434	0	1 033 125	-2 833 056	375 857 503
Disposition av föregående års resultat:		0		-2 833 056	2 833 056	0
Årets resultat					-1 992 496	-1 992 496
Belopp vid årets utgång	373 860 000	3 797 434	0	-1 799 931	-1 992 496	373 865 007

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-08-31
STADSHYPOTEK AB	3,44	2017-07-30	25 000 000	25 000 000
STADSHYPOTEK AB	3,46	2018-06-30	15 000 000	15 000 000
STADSHYPOTEK AB	1,69	2019-12-01	6 940 000	6 940 000
STADSHYPOTEK AB	1,25	2020-03-30	8 701 351	8 834 197
STADSHYPOTEK AB	0,95	2021-09-01	18 000 000	18 000 000
			73 641 351	73 774 197
Kortfristig del av långfristig skuld			88 564	88 564

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-08-31
Mottagna depositioner, långfristiga	201 500	183 418
Personalskatt	66 339	39 945
Avräkning lån	0	29 322
Kundfordringar	21 166	17 414
Moms	439 464	1 123 878
Övriga kortfristiga skulder	359 135	718 270
	1 087 604	2 112 247



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-08-31
Upplupna räntekostnader	239 885	251 499
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	960 494	682 499
Beräknat arvode för revision	23 000	28 500
Upplupna elkostnader	0	50 000
Upplupna värmekostnader	0	42 319
Upplupna styrelsearvoden	0	127 133
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 476
	1 223 379	1 192 426

Stockholm 2017-03-28



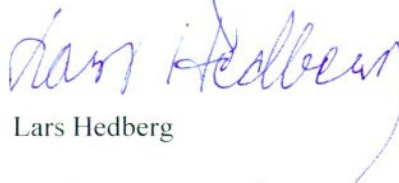
Hans Carlsson
Ordförande



Peter Mandel



Gun Larsson



Lars Hedberg

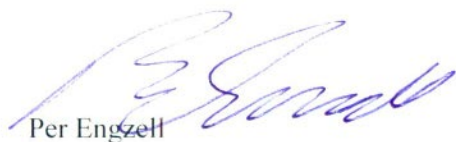


Susanne Branting



Helena Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-29



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Göran Öhgren
Revisor
Föreningsvald

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Seglatsen, org.nr 716420-4690

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Seglatsen för år 2016.

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för

den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Seglatsen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 2017-03-29

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Göran Öhgren
Revisor