

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Segelskutan

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 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1983-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-31 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Christina Elisabeth Lind	Ledamot
Annika Sofie Norberg Landin	Ledamot
Kent Roland Palmqvist	Ledamot
Lars Markus Wiborn	Ledamot

Tom Erik Gary Fagerlind	Suppleant
Lars Henry Gerdén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Schumacher	Ordinarie Extern	Auktoriserad revisor
-------------------	------------------	----------------------

Valberedning

Otto Kinnunen	
Peter Lindström	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÄLTA 6:77	1984	Nacka
ÄLTA 72:15	1984	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor

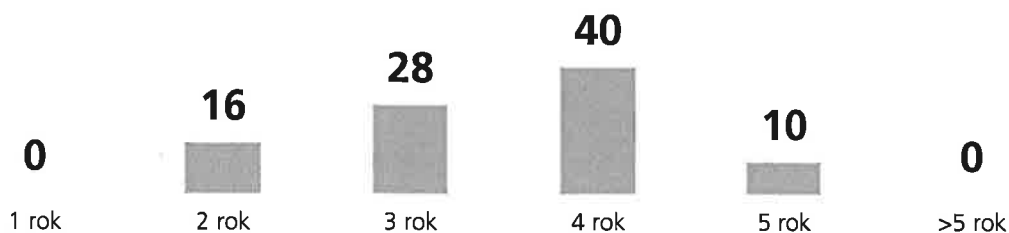
Fastigheterna bebyggdes 1985 och består av 24 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1985.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 027 m², varav 7 067 m² utgör lägenhetsyta och 960 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 94 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Norra området
Gemensamhetslokal	Södra området

M

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av skorstenstopp	2017	Utbyte av sönderrostad skorstenstopp
Reparation av läckande vattenledning	2017	Vattenledning har reparerats och isolerats
Ommålning av parkeringslinjer	2017	Ommålning av samtliga parkeringslinjer i båda områdena
Oljat staket	2017	Oljat staket i båda områdena
Radonmätning	2017	Mätning av radonhalter
Uppgradering styrsystem bergvärme	2017	Uppgradering av styrsystemet till bergvärmens ger förenklad kontroll/översikt och möjlighet att expandera
Återvärmare bergvärmesystem	2017	Installation av återvärmare till bergvärmesystemet för att förlänga livstiden på borrhålen
Fasadrenovering & trädetaljer	2016	Ommålning av fasader samt renovering av trädetaljer i Norra området
Ommålning av ytterdörrar	2016	Målning av ytterdörrar i båda områdena
Fasadrenovering & trädetaljer	2015	Ommålning av fasader, kulörbyte i södra området samt renovering av trädetaljer i området
LED utebelysning	2015	Ersatt gamla utomhusarmaturer med LED
Ventilationssystem	2014	Rengöring av ventilationssystem.
Spolning avlopp	2014	Spolning av avloppssystem.
Fönster	2013	Målning och omkittning av fönster i södra området
Utökat VV-systemet	2013	Varmvattensystemet har utökats med spets-tank och ackumulator-tank.
Fönster	2012	Målning och omkittning av fönster i norra området.
Renovering lokal	2012	Norra gemensamhetslokalen renoverades våren 2012
Garage, inbelysning	2012	Automatiska LED-armaturer installerade
Garage, utebelysning	2012 - 2013	LED-armaturer har installerats.
Parkering	2012	Utökat med 2 p-platser i södra området.
Garageportar	2011	Installerades hösten 2011
Bredband	2008	Tele 2
Bergvärme	2008 - 2009	Slutfördes mars 2009

M

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2018	Mätning av luftflöden i samtliga bostadsrättslägenheter
Brandtillsyn	2018	Utföra en brandinventering
Trädfällning	2018	Anlita en trädfällningsfirma för att ta ned träd som utgör skada för föreningens fasader och husgrunder
Renovering södra gemensamhetslokal	2018	Renovera Södra lokalen
Komplettering skyltar p-platser	2018	komplettering av nya skyltar till p-platser
Översyn dagvattenbrunnar	2018	Översyn av fallskydden

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget AB (fd Tele2)
Internet uppkopplingstyp	Bredband (koax/kabel)
Trädgård underhåll	Mark & Landskapsteknik
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkeringsövervakning	P-Service AB
Snöröjning	Anders Forslunds Schakt & Entreprenad AB
Upphandling försäkringar, lån samt räntekoll	Svenska Bolån AB

Föreningens ekonomi

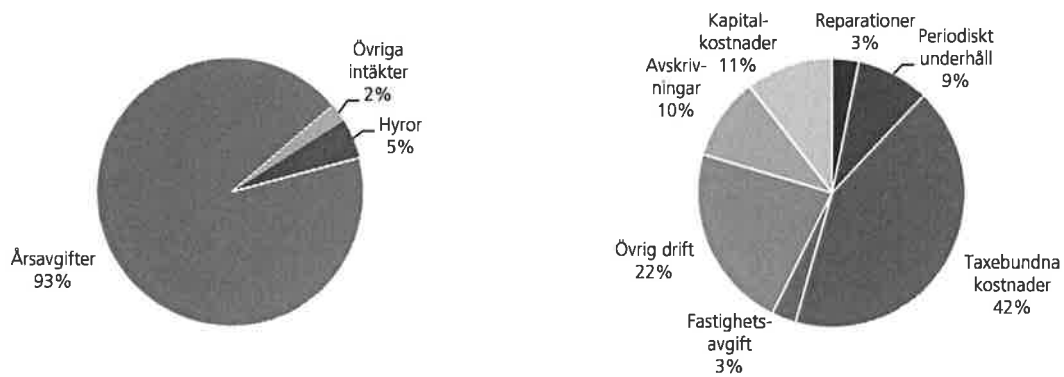
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 157 809	5 210 814
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 276 234	5 142 091
Finansiella intäkter	61	529
Minskning kortfristiga fordringar	163 818	0
Ökning av långfristiga skulder	0	5 404 149
Ökning av kortfristiga skulder	0	427 969
	5 440 113	10 974 738
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 910 774	10 221 447
Finansiella kostnader	515 873	548 565
Ökning av kortfristiga fordringar	0	257 730
Minskning av långfristiga skulder	855 900	0
Minskning av kortfristiga skulder	382 426	0
	5 664 973	11 027 742
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 932 948	5 157 809
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-224 861	-53 005

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

M

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Installation av återvärmare till bergvärmesystemet för att förlänga livstiden på borrhålen

Uppgradering av styrsystemet till bergvärmes ger förenklad kontroll/översikt och möjlighet att expandera

Utbyte av skorstenstopp

Reparation av vattenledning i norra området

Två städdagar har anordnats

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 94 st

Överlåtelser under året: 12 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120

Tillkommande medlemmar: 16

Avgående medlemmar: 15

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 122

m

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	694	694	694
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 740	7 861	7 097	6 043
Elkostnad/m ² totalyta	63	49	47	38
Värmekostnad/m ² totalyta	79	57	14	28
Vattenkostnad/m ² totalyta	96	50	64	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	68	76	134
Soliditet (%)	3	2	13	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	359	-6 118	-5 796	1 302
Nettoomsättning (tkr)	5 160	5 142	5 112	5 114

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 067 m² bostäder och 960 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	1 600 000	0	0	1 600 000
Fond för yttre underhåll	975 272	834 088	0	141 184
S:a bundet eget kapital	2 575 272	834 088	0	1 741 184
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 400 531	-834 088	-6 117 739	5 551 296
Årets resultat	359 301	359 301	6 117 739	-6 117 739
S:a ansamlad förlust	-1 041 229	-474 787	0	-566 443
S:a eget kapital	1 534 043	359 301	0	1 174 741

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	359 301
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-566 442
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-834 088
summa balanserat resultat	-1 041 229

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

	431 250
	-609 979

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	5 159 992	5 142 086
Övriga rörelseintäkter	Not 3	116 242	4
Summa rörelseintäkter		5 276 234	5 142 091
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 341 193	-9 563 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-321 345	-445 037
Personalkostnader	Not 6	-248 236	-212 777
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-490 346	-490 346
Summa rörelsekostnader		-4 401 120	-10 711 794
RÖRELSERESULTAT		875 113	-5 569 703
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	529
Räntekostnader och liknande resultatposter		-515 873	-548 565
Summa finansiella poster		-515 812	-548 036
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		359 301	-6 117 739
ÅRETS RESULTAT		359 301	-6 117 739

M

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	51 896 078	52 386 424
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		51 896 078	52 386 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 500	2 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 500	2 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		51 898 578	52 388 924
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 286	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 255 044	1 309 765
Summa kortfristiga fordringar		1 257 330	1 309 765
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 797 404	4 133 648
Summa kassa och bank		3 797 404	4 133 648
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 054 734	5 443 413
SUMMA TILLGÅNGAR		56 953 312	57 832 336

M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 600 000	1 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	975 272	141 184
Summa bundet eget kapital		2 575 272	1 741 184
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 400 531	5 551 296
Årets resultat		359 301	-6 117 739
Summa fritt eget kapital		-1 041 229	-566 443
SUMMA EGET KAPITAL		1 534 043	1 174 741
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	46 043 775	54 699 675
Summa långfristiga skulder		46 043 775	54 699 675
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 655 900	855 900
Leverantörsskulder		161 794	628 668
Övriga skulder		47 503	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	510 297	473 352
Summa kortfristiga skulder		9 375 494	1 957 920
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 953 312	57 832 336

M

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Bergvärme	30 år	30 år
Tak	50 år	50 år
Varmvattenberedare	10 år	10 år
Elinstallationer	20 år	20 år
Parkering	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 905 881	4 905 881
Hyror parkering	56 580	44 375
Hyror garage	172 970	167 550
Hyror reklamplats	24 219	23 937
Öresutjämning	342	343
	5 159 992	5 142 086

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	114 569	0
Övriga intäkter	1 673	4
	116 242	4

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	110 183	120 276
	Fastighetskötsel gård beställning	0	9 688
	Snöröjning/sandning	141 296	150 106
	Sotning	1 568	1 541
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 750
	Myndighetstillsyn	0	1 990
	Gemensamma utrymmen	2 488	1 096
	Garage	188	0
	Gård	369	2 100
	Förbrukningsmateriel	7 278	767
	Störningsjour och larm	0	4 144
	Fordon	479	3 446
		263 849	303 904
	Reparationer		
	VVS	14 031	0
	Värmeanläggning/undercentral	51 574	10 275
	Ventilation	3 093	0
	Elinstallationer	0	2 995
	Tak	2 500	0
	Garage/parkering	13 631	2 196
	Skador/klotter/skadegörelse	30 636	0
	Vattenskada	47 308	0
		162 773	15 466
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	7 369 699
	Gemensamma utrymmen	0	5 239
	Installationer	431 250	0
	Värmeanläggning	0	45 498
	Ventilation	0	21 626
	Huskropp utvändigt	0	5 250
	Mark/gård/utemiljö	0	15 625
		431 250	7 462 937
	Taxebundna kostnader		
	El	505 274	394 806
	Olja	631 433	454 950
	Vatten	767 539	404 744
	Sophämtning/renhållning	150 159	125 206
	Grovsopor	23 849	29 887
		2 078 254	1 409 593
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	132 612	128 734
	Självrisk	0	46 300
	Bredband	124 455	53 118
		257 067	228 152
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	148 000	143 582
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 341 193	9 563 634

21

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 615	1 384
	Medlemsinformation	0	2 930
	Tele- och datakommunikation	6 523	7 172
	Juridiska åtgärder	22 491	0
	Inkassering avgift/hyra	4 350	4 250
	Revisionsarvode extern revisor	14 250	13 500
	Föreningskostnader	4 309	5 890
	Styrelseomkostnader	0	1 013
	Fritids- och trivselkostnader	2 747	9 693
	Förvaltningsarvode	205 280	199 797
	Administration	15 558	29 143
	Konsultarvode	37 182	163 224
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 040	7 040
		321 345	445 037
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	190 548	161 906
	Sociala kostnader	57 688	50 871
		248 236	212 777
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	235 307	235 307
	Förbättringar	245 415	245 415
	Markanläggning	9 624	9 624
		490 346	490 346

M

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 781 601	60 781 601
	Utgående anskaffningsvärde	60 781 601	60 781 601
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 395 177	-7 904 831
	Årets avskrivningar enligt plan	-490 346	-490 346
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 885 523	-8 395 177
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 896 078	52 386 424
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 200 000	2 200 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 942 000	58 942 000
	Taxeringsvärde mark	26 497 000	26 497 000
		85 439 000	85 439 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	83 000 000	83 000 000
	Lokaler	2 439 000	2 439 000
		85 439 000	85 439 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 814	28 814
	Utgående anskaffningsvärde	28 814	28 814
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 814	-28 814
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 814	-28 814
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 500	2 500
		2 500	2 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	101 172	0
	Skattekonto	4 617	4 615
	Skattefordran	13 711	18 129
	Klientmedel hos SBC	1 135 544	1 024 161
	Fordringar	0	262 860
		1 255 044	1 309 765

h

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	141 184	3 292 071
	Reservering enligt stadgar	834 088	141 184
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	-3 292 071
	Vid årets slut	975 272	141 184

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,020 %	12 970 205	13 099 441	2020-10-14
	Nordea	1,020 %	7 661 525	7 858 189	2020-10-14
	Nordea	0,425 %	7 800 000	7 960 000	2018-10-03
	Nordea	0,900 %	26 267 945	26 637 945	2019-03-20
	Summa skulder till kreditinstitut		54 699 675	55 555 575	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 655 900	-855 900	
			46 043 775	54 699 675	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 420 175 kr.

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 025 000	56 025 000
	Eventualförpliktelser	inga	inga

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	97 588	60 401
	Avgifter och hyror	412 709	412 951
		510 297	473 352

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerad reovering av södra gemensamhetslokalen.
Lägger om avskrivningstakten på byggnaden från 200 till 100 år per 2018-01-01.

10

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11/4 2018



Christina Elisabeth Lind
Ledamot



Annika Sofie Norberg Landin
Ledamot



Kent Roland Palmqvist
Ledamot



Lars Markus Wiborn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 2018



Jörgen Schumacher
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Segelskutan, org.nr 716 418-2078

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Segelskutan 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 för föreningen.

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 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 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

70

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 Bostadsrättsföreningen Segelskutan 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.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen av Bostadsrättsföreningen Segelskutan, 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.

Stocksund 2018-04-13



Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor