

# Årsredovisning

för

## Brf Sekatören

769606-2871

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Sekatören, med säte i Järfälla, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

### Föreningens fastighet

Bostadsrättsföreningen Sekatören registrerades hos Bolagsverket 22 november 2007. Föreningen äger fastigheten Skälby 46:103 i Järfälla kommun som färdigställdes 2008.

Föreningens fastighet består av 8 flerbostadshus i 2 våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 002 kvm. Föreningen disponerar 66 bilparkeringsplatser, varav 44 är garage.

### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF skadeförsäkring AB

### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen har varit representerad i Skälby Trädgårdsstads samfällighetsförening av ordförande Alexander Skalleberg.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod. År 2015-2019 utgår halv avgift, därefter hel. 2020 blir således första året med hel avgift.

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 40 200 000 kr, varav byggnadsvärde 32 000 000 kr och markvärde 8 200 000 kr. Värdeår är 2009.

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

### Övriga avtal

Comhem kabel-TV gällde tom 30 juni 2017  
Solen Trädgård markskötsel gäller tom 31 oktober 2018

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket 19 december 2007.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

d

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 602 kr/kvm boyta per år.

Under år 2016 byggdes 44 garage. Enligt tidigare stämmobeslut skall lånet finansieras av garagehyresgästerna.

Kapitalkostnad 20160101-20161231:

Ursprungligt lån	3 000 000
Räntekostnad	7 540
Amortering	30 000
Utdebiterad hyra	0
Underskott 2016	37 540

Differensen upptagen som fordran på hyresgäster i not 11

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond skall enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 0,3% av byggkostnaden för föreningens hus, vilket motsvarar 201 750 kr.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 13.

### **Styrelse**

Styrelsen har efter ordinarie stämma 2017-04-19 följande sammansättning:

#### ***Ordinarie styrelseledamöter***

Alexander Skalleberg	Ordförande, avtal
Sunny Ho	Sekreterare/information
Kjell Frödin	Avtal/ekonomiansvar
Piotr Thingvall	Ekonomiansvarig
Ingela Rydberg	Information

#### ***Styrelsesuppleanter***

Göran Carlgren  
Marie Björn

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF.

#### ***Ordinarie revisor***

Carina Toresson

#### ***Valberedning***

Rune Ekholm  
Ninni Thunberg

cl

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ombyggnadsarbetet med garagen fortsatte under vintern och våren med ventilations- och målningsarbeten samt montering av Troax gällersystem till förrådshyllor.

I mars blev det installation av fiber och ny fiberbox i lägenheterna. Det var en del inkörningsproblem i början.

Årsstämman hölls den 19 april i Björkebyskolan. Totalt var 10 st. röstberättigade närvarande.

Våra ”pensionärer” tvättade och oljade trädäcket vid grillplatsen.

Städdagen den 7 maj samlade c:a 26 vuxna och 10 barn som planterade i blomlådor, städade i cykelrum och rensade i passager. Därefter sedvanlig korvgrillning.

Vecka 29 påbörjades garantiarbeten på bollplan. I samband med detta skulle det även göras en del markarbeten och nya stolpar till bollfångarnät skulle sättas upp.

Arbetet gick trögt trots att vi begärde byte av personal och vi hade flera krismöten med entreprenören.

I oktober gick entreprenören i konkurs. Vi hade möte med konkursförvaltaren som lovade att slutföra allt påbörjat arbete, men dagen efter lämnade han återbud, hade ingen personal kvar.

Nu började ett intensivt arbete för några i styrelsen att hitta en ny entreprenör som kunde slutföra de påbörjade markarbetena. Vår trädgårdsentreprenör Solsken Trädgård åtog sig uppdraget med hjälp av två inhyrda från en annan firma.

Styrelsen påbörjade upphandling av stenplattor och asfalteringsarbeten, boka maskiner m.m. Den 6 november kom arbetet igång igen och det tog det tog några veckor att slutföra det som var planerat. Resterande markarbeten kommer att slutföras under våren 2018. Projektledare för dessa arbeten har varit ordförande Alexander Skalleberg.

Julblomma till medlemmarna blev även i år en pyntad amaryllis i kruka som ombesörjdes av Alexander och Kjell.

Brf Sekatören har varit representerad i Skälby trädgårdsstads samfällighetsförening av ordförande Alexander Skalleberg.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (57) medlemmar. Under året har 5 (12) överlåtelse skett till ett snittpris av 39 158 (40 000) kr/kvm. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning under 2017.

CS

## Föreningens ekonomi

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 962	1 895	1 854	1 856
Resultat efter finansiella poster	-967	-481	-1 232	-13
Soliditet (%)	75,07	76,04	79,02	79,28
Skuldränta (%)	1,25	1,32	1,54	2,45
Lån kr/kvm bostadsyta	7 122	6 870	5 913	5 945
Lån i förhållande till taxeringsvärdet %	53	51	44	44
Belåningsgrad %	24	23	20	20
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	602	602	602	602

## Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse - avgifter</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Balanserat- resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	63 612 380	4 061 620	0	545 813	654 546	68 874 359
Disposition av föregående års resultat			201 750	452 796	- 654 546	0
Årets resultat					-1 124 094	-1 124 094
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 612 380</b>	<b>4 061 620</b>	<b>201 750</b>	<b>998 609</b>	<b>-1 124 094</b>	<b>67 750 265</b>

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-310 483
årets förlust	-1 124 094
	<b>-1 434 577</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	201 750
i ny räkning överföres	-1 636 327
	<b>-1 434 577</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

d

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2017-12-31</b>	<b>-2016-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 961 980	1 895 240
		<b>1 961 980</b>	<b>1 895 240</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	-333 136	-203 145
Planerat underhåll	4	-222 912	0
Fastighetsavgift		-28 776	-27 896
Driftskostnader	5	-622 567	-556 920
Övriga kostnader	6	-144 090	-221 635
Personalkostnader	7	-201 780	-180 305
Avskrivningar	8, 9	-1 269 034	-1 079 152
		<b>-2 822 295</b>	<b>-2 269 053</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-860 316</b>	<b>-373 813</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-314	254
Räntekostnader och liknande resultatposter		-263 464	-280 987
		<b>-263 778</b>	<b>-280 734</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 124 094</b>	<b>-654 546</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 124 094</b>	<b>-654 546</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 124 094</b>	<b>-654 546</b>

d

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	87 303 342	87 823 163
Pågående nyanläggningar	10	0	123 750
		<b>87 303 342</b>	<b>87 946 913</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>87 303 342</b>	<b>87 946 913</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 861	0
Övriga fordringar	11	794 798	702 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	136 665	131 377
		<b>940 324</b>	<b>833 841</b>
<i>Kassa och bank</i>		257 467	77 357
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 197 791</b>	<b>911 198</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>88 501 133</b>	<b>88 858 111</b>

d

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		63 612 380	63 612 380
Uppåtelseavgifter		4 061 620	4 061 620
Fond för yttre underhåll		201 750	0
		<b>67 875 750</b>	<b>67 674 000</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		-310 483	545 813
Årets resultat		-1 124 094	-654 546
		<b>-1 434 577</b>	<b>-108 733</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 441 173</b>	<b>67 565 267</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	21 127 000	20 411 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 127 000</b>	<b>20 411 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	254 000	214 000
Leverantörsskulder		248 345	277 600
Aktuella skatteskulder		56 672	55 220
Övriga skulder		40 937	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	333 006	334 524
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>932 960</b>	<b>881 344</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 501 133</b>	<b>88 858 111</b>

d



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 124 094	-654 546
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 269 034	1 079 152
Betald skatt		-26 506	27 895
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>118 434</b>	<b>452 501</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-8 861	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 288	-48 895
Förändring av leverantörsskulder		-29 255	208 319
Förändring av kortfristiga skulder		79 419	182 769
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>154 449</b>	<b>794 694</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-625 463	-4 504 642
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-625 463</b>	<b>-4 504 642</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		1 000 000	3 000 000
Amortering av lån		-284 500	-244 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>715 500</b>	<b>2 756 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>244 486</b>	<b>-953 948</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		742 261	1 696 209
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>986 747</b>	<b>742 261</b>

D

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Föreningens byggnader färdigställdes 2010. I samband med att föreningen går över till nya redovisningsregler K3 31 december 2015 uppdelas byggnaden i komponenterna: stomme och grund 50%, stomkompletteringar/inneväggar 30%, värme och sanitet 5%, fasad 5%, yttertak 5%, el 4% och ventilation 1%. Investeringar från 1 oktober 2014 redovisas som egna komponenter.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Markvärde är inte föremål för avskrivning. I de fall en tillgångs redovisade värde överstiger dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stomkompletteringar/innevägg	50 år
Värme, sanitet	50 år
Fasad, inkl fönster	50 år
Yttertak	40 år
El	40 år
Ventilation	25 år
Carportar ombyggda till garage	25 år
Målning	25 år
Fotbollsplan, lekplats	15 år

d

## 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 (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

### Fastighetslån kr/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

### Årsavgifter kr/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 807 100	1 807 200
P-plats och garage	158 180	53 700
Garagehyra betalas in år 2017	0	37 540
Hyses- och avgiftsbortfall	-3 300	-3 200
	<b>1 961 980</b>	<b>1 895 240</b>

## Not 3 Reparationer

	2017	2016
Löpande reparationer	89 755	4 773
Vatten och avlopp	0	24 403
Ventilation	2 478	0
Markytor	187 385	0
Värme	53 518	173 969
	<b>333 136</b>	<b>203 145</b>

## Not 4 Periodiskt underhåll

	2017	2016
Målning av fasader	116 206	0
Underhåll mark	106 706	0
Ombyggnad av carportar till garage	0	3 103 411
Aktivering garage	0	-3 103 411
Målning	0	1 277 481
Aktivering målning	0	-1 277 481
	<b>222 912</b>	<b>0</b>

### Not 5 Driftskostnader

	2017	2016
Trädgårdsskötsel	101 625	97 375
Städdagar/trivselåtgärder	13 472	7 577
Snöröjning/sandning	71 875	67 500
Gemensamhetsanläggning	148 776	110 252
Fastighetsel	22 516	17 810
Vatten och avlopp	101 809	119 632
Avfallshantering	47 420	42 932
Fastighetsförsäkring	38 963	34 576
Försäkringsersättningar	0	-11 156
Kabel-tv	19 510	38 200
Bredband	31 389	0
Förbrukningsinventarier	10 492	9 807
Förbrukningsmaterial	9 220	22 415
Övriga driftskostnader	5 500	0
	<b>622 567</b>	<b>556 920</b>

### Not 6 Övriga kostnader

	2017	2016
Postbefordran	2 089	3 602
Föreningsgemensamma kostnader	2 713	32 062
Revisionsarvode	15 500	15 500
Ekonomisk förvaltning	87 247	84 142
Bankkostnader inkluderar pantbrev	21 810	51 665
Juridisk konsultation	0	2 500
Övriga poster	14 730	32 164
	<b>144 089</b>	<b>221 635</b>

### Not 7 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	91 000	143 349
Arvode till valberedning	2 000	2 000
Sociala avgifter på arvoden	35 732	34 956
Övriga löner	62 400	0
Övriga kostnadsersättningar	10 648	0
	<b>201 780</b>	<b>180 305</b>

d

### Not 8 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	71 630 892	67 250 000
Inköp	749 213	4 380 892
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 380 105</b>	<b>71 630 892</b>
Ingående avskrivningar	-3 069 163	-2 033 198
Årets avskrivningar	-1 225 847	-1 035 965
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 295 010</b>	<b>-3 069 163</b>
Redovisat värde mark	18 700 000	18 700 000
<b>Utgående värde mark</b>	<b>18 700 000</b>	<b>18 700 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>86 785 095</b>	<b>87 261 729</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	8 200 000
	<b>40 200 000</b>	<b>40 200 000</b>

### Not 9 Markanläggning

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	647 808	647 808
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>647 808</b>	<b>647 808</b>
Ingående avskrivningar	-86 374	-43 187
Årets avskrivningar	-43 187	-43 187
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-129 561</b>	<b>-86 374</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>518 247</b>	<b>561 434</b>

### Not 10 Pågående nyanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående arbeten	0	123 750
	<b>0</b>	<b>123 750</b>

### Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	27 978	20
Avräkningskonto förvaltare	729 280	664 904
Årshyra garagelån understigande räntor och amorteringar	37 540	37 540
	<b>794 798</b>	<b>702 464</b>

d

### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
If skadeförsäkring	36 586	32 819
Comhem	0	9 755
Fastum	25 159	23 640
Skälby Trädgårdsstad SFF	59 167	59 873
Bostadsrätterna	5 290	5 290
Stadsnätbolaget	10 463	0
	<b>136 665</b>	<b>131 377</b>

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Nordea	1,650	2018-10-17	6 044 000	6 076 000
Nordea			0	5 790 000
Nordea	0,950	2019-11-13	5 757 500	5 789 500
Nordea			0	2 970 000
Nordea	0,8	2018-11-14	970 000	0
Nordea	0,7	2019-06-12	2 850 000	0
Nordea	1,05	2020-08-12	5 759 500	0
Kortfristig del av lån			-254 000	-214 000
			<b>21 127 000</b>	<b>20 411 500</b>

Förfaller inom fem år: 1 270 000 kronor

Förfaller senare än fem år: 20 111 000 kronor.

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	38 871	36 827
Styrelsearvoden	91 000	89 650
Sociala avgifter	23 285	28 204
Förutbetalda avgifter och hyror	161 850	160 489
Revisionsarvode	16 000	16 000
Fastighetsel	2 000	3 354
	<b>333 006</b>	<b>334 524</b>

0

**Not 15 Ställda säkerheter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	21 625 500	20 625 500
	<b>21 625 500</b>	<b>20 625 500</b>

Järfälla den 12/3 2018.



Alexander Skalleberg  
Ordförande



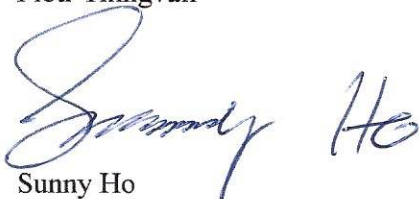
Kjell Frödin



Piotr Thingvall



Ingela Rydberg



Sunny Ho

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-27



Carina Toresson  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Sekatören, org.nr 769606-2871.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Sekatören för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltnings-  
berättelsen 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 god revisionsssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta 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 upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 styrelsen  
avser likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller  
inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste 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  
Sekatören för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar den  
ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltnings-  
berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 27 mars 2018



Carina Torésson