
Årsredovisning

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SEGLATSEN

716420-4690

Räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31



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

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 styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

Styrelsen för Brf Seglatsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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. Fastighetens adress är Hammarby Kaj 22-26, Hammarbyterrassen 11-19, Seglatsgatan 4-18, och Sjöfartsgatan 1-9 i Hammarby Sjöstad.

Lägenhetsfördelning:

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MC-platser
6	70 (x)	7

(x) Varav 17 platser med möjlighet till laddning av elbil.

Total tomtarea:	4 452 kvm
Total bostadsarea:	10 909 kvm
Total lokalaria:	540 kvm
Total garagearea:	1 050 kvm
Årets taxeringsvärde:	608 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	608 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade via Stockholms Stads Brandkontor. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättshavarna. Under 2023 hade föreningen avtal om Kollektivt bostadsrättstillägg med Brandkontoret.

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

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Einar Mattsson Fastighetsförv. AB	Ekonomisk och teknisk fastighetsförvaltning
L&T Service AB	Städning
Kone AB	Hissar
Ragnsells	Återvinning
Envac	Sopsug (via samfällighet)
Telenor	Bredband och telefon
Una portar	Garageporten
Stockholm Exergi AB	Uppvärmning
Fortum Ellevio	El

19

Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

Stockholms Stads Brandkontor	Fastighetsförsäkring
Inspecta Sweden AB	Hissbesiktning och besiktning garageportar
Securus säkerhet i Sverige AB	Bevakning

Efter den senaste stämman 2023-04-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde hade styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Jens Kittel	Ordförande
Matilda Lundh	Vice ordförande
Inga Berntzon	Sekreterare
Per-Olof Nilsson	Ledamot
Björn Mathlein	Ledamot
Håkan Bäckström	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Bos Sparén
Tommy Gustavsson

Efter om-konstituerande styrelsemöte i juni fick styrelsen följande sammansättning

Ordinarie ledamöter

Håkan Bäckström	Ordförande
Matilda Lundh	Vice ordförande
Inga Berntzon	Sekreterare
Per-Olof Nilsson	Ledamot
Björn Mathlein	Ledamot
Jens Kittel	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Elisabeth Bos Sparén
Tommy Gustavsson

Revisorer och övriga funktionärer

Per Engzell Revisonosbyrå AB	Jukka Ristijärvi
Extern Revisor	Föreningsvald revisor

Ordinarie revisorer

Revisorsuppleant

Nils Berg

Valberedning

Cecilia Qvarnström (sammanställande)
Björn Dart
Leif Ewald



Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

Firmateckning

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

Årets verksamhet i ett flerårsperspektiv

Verksamhetsåret 2023 har bestått i traditionellt styrelsearbete med frågor kring föreningens ekonomi och fastighetens förvaltning.

Vår fastighet är i gott skick och vi har varit förskonade från allt för mycket akuta och omfattande problem under året. Av det som varit kan nämnas stopp i ett par avloppsstammar som krävt spolning, några stopp i hissarna, utbyte av en trasig tvättmaskin, problem med en sopsug samt störning i värme- och fläktsystemet i garaget.

Det planerade underhållet under året dominerades av införandet av nytt inpasseringssystem för entrédörrar och garage och med digitala informationstavlor. Under hösten genomfördes en dränering och utfyllnad av gräsmattan på innergården för att förhindra vatteninträngning i garaget.

Tillsammans med vår förvaltare har vi tagit fram en underhållsplan för 2024. Redan i januari 2024 bytte vi ut samtliga belysningsarmaturer i källargångar och garage till nya energisnåla led-belysningar, ett arbete som påbörjades i december 2023. Vidare har vi ett problem med vatteninträngning i en fasad på Hammarbyterassen vilket kommer att åtgärdas under året. En OVK med resning av ventilationskanaler kommer också att göras under året.

Styrelsens bedömning är att det inte föreligger något behov av mer omfattande eller kostnadskrävande underhåll de närmaste åren.

För 2024 höjdes månadsavgifterna med 5% för att möta de ökade kostnaderna för räntor, förvaltning och uppvärmning. Styrelsens bedömning är att avgifterna kommer att lämnas oförändrade under resten av året. Osäkerheten kring ränteutveckling och inflation i kombination med kommande förändrat tomträttsavtal gör att vi är försiktiga med att uttala oss om framtida avgiftsförändringar. Gällande nytt tomträttsavtal se not 11.

Föreningen har av tradition valt en försiktig och långsiktig placering av våra lån och vi har nu fördelen av att ha ett par större lån som löper med låg ränta. Ett lån har skrivits om under året och vi har då valt en mix av rörlig och bunden ränta. Likviditeten för föreningen är god och vi kunde därför göra en amortering om 2 miljoner kronor under 2023. Under perioden 2017-2023 har föreningens lån kunnat amorteras med totalt c:a 14 miljoner kronor.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för året till följd av avskrivningar på byggnaden. Det likviditetsmässiga resultatet är emellertid positivt vilket framgår av bifogad kasaflydesanalys. Tack vare att föreningen amorterat, och har för avsikt att fortsätta amortera, på föreningens lån skapas utrymme för att ta upp nya lån när så krävs för kommande underhåll.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 212 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 216 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

Föreningen är medlem i Sjöstadens Västra Sopsug Samfällighetsförening med en ägarandel om 4,59%.
Samfällighetsföreningen tillhandahåller sopsugstjänster åt föreningens medlemmar.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Soliditet (%)	85	85	84	84	84
Nettoomsättning	12 474	11 543	11 465	11 458	11 523
Resultat efter finansiella poster	-1 903	-2 952	-1 506	-1 814	-3 866
Räntor per kvm bostadsrätt	118	77	69	73	77
Tomträttsavgäld per kvm bostadsrätt	146	146	146	146	146
Årsavgift per kvm uppl. bostadsrätt	874	794	785	794	788
Skuldsättning per kvm total yta	4 722	4 889	5 136	5 390	5 383
Skuldsättning per kvm uppl. bostadsrätt	5 410	5 602	5 885	6 168	6 176
Sparande per kvm total yta	279	117	218	239	259
Energikostnad per kvm total yta	189	249	200	145	164
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseint.	74	75	75	76	75
Räntekänslighet	6	7	7	8	8
Planerat underhåll per kvm bostadsrätt	138	39	36	71	280

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	373 860 000	2 360 565	-13 631 075	-2 951 921	359 637 569
Disposition av föregående års resultat:		500 000	-3 451 921	2 951 921	0
Årets resultat				-2 018 961	-2 018 961
Belopp vid årets utgång	373 860 000	2 860 565	-17 082 996	-2 018 961	357 618 608

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-17 082 995
årets förlust	-2 018 961
	-19 101 956

behandlas så att
till yttre fond avsätts

500 000

Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

ianspråktagande från yttre fond
i ny räkning överföres

-1 500 000
-18 101 956
-19 101 956

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



Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	12 474 282	11 542 765
Övriga rörelseintäkter		437 716	0
Summa rörelseintäkter		12 911 998	11 542 765
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-9 332 216	-9 322 554
Övriga externa kostnader	5	-152 585	-152 765
Personalkostnader och arvoden	6	-228 214	-192 936
Avskrivningar		-3 989 742	-3 989 742
Summa fastighetskostnader		-13 702 757	-13 657 997
Rörelseresultat		-790 759	-2 115 232
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 652	117
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 285 854	-836 806
Summa finansiella poster		-1 228 202	-836 689
Årets resultat		-2 018 961	-2 951 921



Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

414 936 671

418 920 749

Inventarier, maskiner och installationer

8

3 764

9 428

Summa materiella anläggningstillgångar**414 940 435****418 930 177****Summa anläggningstillgångar****414 940 435****418 930 177****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

1 054

Övriga fordringar

88 804

87 126

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

557 118

633 760

Summa kortfristiga fordringar**645 922****721 940***Kassa och bank*

Kassa och bank

9

4 226 686

4 119 674

Summa kassa och bank**4 226 686****4 119 674****Summa omsättningstillgångar****4 872 607****4 841 614****SUMMA TILLGÅNGAR****419 813 042****423 771 790**

19

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

373 860 000

373 860 000

Fond för yttre underhåll

2 860 565

2 360 565

Summa bundet eget kapital

376 720 565

376 220 565

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-17 082 995

-13 631 075

Årets resultat

-2 018 961

-2 951 921

Summa fritt eget kapital

-19 101 957

-16 582 995

Summa eget kapital

357 618 608

359 637 570

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

41 581 403

42 021 403

Övriga skulder

499 131

358 675

Summa långfristiga skulder

42 080 534

42 380 078

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

17 440 000

19 088 564

Leverantörsskulder

607 311

604 898

Skatteskulder

87 379

57 034

Övriga skulder

210 270

171 173

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 768 940

1 832 474

Summa kortfristiga skulder

20 113 900

21 754 143

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

419 813 042

423 771 790

Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 018 961	-2 951 921
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 989 742	3 989 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 970 781	1 037 821
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 054	-160
Förändring av kortfristiga fordringar		76 642	-51 153
Förändring av leverantörsskulder		2 413	-134 047
Förändring av kortfristiga skulder		144 686	336 672
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 195 576	1 189 133
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-2 088 564	-3 088 564
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 088 564	-3 088 564
Årets kassaflöde		107 012	-1 899 431
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 119 674	6 019 104
Likvida medel vid årets slut		4 226 686	4 119 673

A

Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

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

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 2 Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

19

Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

Fastighetsinteckning	75 000 000	75 000 000
	75 000 000	75 000 000

Not 3 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	9 532 198	8 656 456
Hyrer	2 862 489	2 666 357
Övriga intäkter	79 596	219 951
	12 474 283	11 542 764

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsskötsel, lokalsvård och trädgård	942 475	844 483
Reparationer	1 036 159	1 468 525
Planerat underhåll	1 510 280	423 271
Förvaltningsarvode	665 305	585 187
Försäkring	174 468	152 960
Fastighetsskatt	465 693	456 103
El	1 290 651	2 163 314
Uppvärmning	856 015	757 436
Vatten	220 657	192 724
Sophämtning	244 773	252 635
Kabel-TV och bredband	321 458	431 617
Tomträttsavgäld	1 594 300	1 594 300
Övriga driftskostnader	9 981	0
	9 332 215	9 322 555

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Extern revision	26 869	24 131
Administrationskostnader	116 560	101 964
Bankkostnader	9 156	8 920
Konsultarvoden	0	17 750
	152 585	152 765



Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvoden	143 613	115 500
Löner anställda	45 000	45 000
Sociala avgifter	39 601	32 436
	228 214	192 936

Föreningen har haft 1 deltidsanställd, 1 man 0 kvinnor. Föregående år fanns 1 deltidsanställd, 1 man 0 kvinnor. Föreningen har inte haft några pensionskostnader.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	454 287 041	454 287 041
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	454 287 041	454 287 041
Ingående avskrivningar	-35 366 292	-31 382 214
Årets avskrivningar	-3 984 078	-3 984 078
Utgående ackumulerade avskrivningar	-39 350 370	-35 366 292
Utgående redovisat värde	414 936 671	418 920 749

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	503 187	503 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	503 187	503 187
Ingående avskrivningar	-493 759	-488 095
Årets avskrivningar	-5 664	-5 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-499 423	-493 759
Utgående redovisat värde	3 764	9 428

Not 9 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	31 077	18 287
Banktillgodohavanden	4 195 608	4 101 387
	4 226 685	4 119 674

Brf Seglatsen
Org.nr 716420-4690

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,16	2024-12-01	0	6 940 000
Stadshypotek	1,13	2025-03-30	0	8 169 967
Stadshypotek	1,34	2023-06-30	0	13 000 000
Stadshypotek	0,84	2026-09-01	15 000 000	15 000 000
Stadshypotek	3,05	2027-07-30	12 000 000	12 000 000
Stadshypotek	2,60	2023-02-01	0	6 000 000
Stadshypotek	1,16	2024-12-01	6 940 000	0
Stadshypotek	1,13	2025-03-30	8 081 403	0
Stadshypotek	4,70	2024-02-02	6 000 000	0
Stadshypotek	4,04	2028-06-30	6 500 000	0
Stadshypotek	4,62	2024-03-27	4 500 000	0
			59 021 403	61 109 967

Kortfristig del av långfristig
skuld

17 440 000

19 088 564

Lån med slutbetalningsdatum under 2024 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av dessa lån kommer sannolikt att förlängas, 88 564 kr att amorteras.

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens tomträttsavtal löper t o m 2025-08-31. I februari 2024 erhöles information om att det nya avtalet som träder i kraft 2025-09-01 innebär en ny årlig avgäld om 3 219 000 kr, med en infasning under fyra år. Det innebär att tomträttsavgälden de kommande åren kommer att bli enligt följande:

2025	1 825 866
2026	2 366 667
2027	2 599 333
2028	2 831 667
2029	3 064 333
2030-2035	3 219 000

Stockholm 2024-03-06

Håkan Bäckström
Ordförande

Inga Berntzon
Inga Berntzon

Björn Mathlein
Björn Mathlein

Jens Kittel

Matilda Lundh
Matilda Lundh

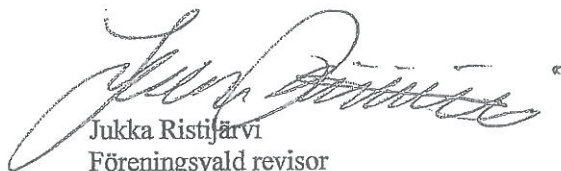
Per-Olof Nilsson
Per-Olof Nilsson

13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-08



Per Engzell
~~Auktoriserad revisor~~
Extern revisor



Jukka Ristiärvi
Föreningsvald revisor

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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt den *förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 misstag.

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 externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2023 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor 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 tryggsamt sätt.

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:

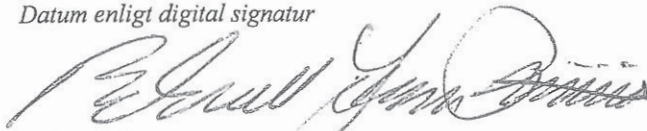
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den externa 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 externa 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.

Datum enligt digital signatur



Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Jukka Ristijärvi
Förtroendevald revisor

