

Årsredovisning för
Brf Stenhuggaren nr 3-5
716444-5517

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stenhuggaren nr 3-5, 716444-5517 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1988-08-08
Ekonomiska planen registrerades	2006-01-20
Stadgarna registrerades	2016-01-15

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Roll

Peter Müller	Ordförande
Kicki Selander	Ledamot
Jennie Emilsson	Ledamot
Eva Edvardsson	Ledamot
Johan Melander-Hagborg	Ledamot

Styrelsesuppleant

Emmelie Johnsson
Peter Bodor

Valberedning

Britt-Marie Wilén
Hanna Ljungstedt

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträde.

Ordinarie stämma hölls 2017-05-08. I stämman deltog 12 medlemmar som representerade 12 lägenheter.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Mathias Ljung, auktoriserad revisor

Fakta om fastigheten

Vid förvärvet 2006 upprättade föreningen en underhållsplan som sträckte sig mellan åren 2006-2014. Mycket av underhållen har åtgärdats, samt en del av punkterna har omprioriterats under de gångna åren.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044. Syftet med ett längre intervall är att kunna göra en bättre långsiktig ekonomisk kalkyl för föreningen. Föreningen besiktigade fastigheten och reviderade underhållsplanen 2015 tillsammans med byggtknisk konsult från Vågen AB.

Fastighetsbeteckning	Kommun
Källtorp 62:4	Göteborg
Byggnadsår	1937
Värdeår	1970
Total byggnadsyta	1 351 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	21

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
3	13	5	-	-	-	21

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltnings AB
Revision	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Medlemsinformation

Antalmedlemmar

Vid årets början	34 medlemmar
Vid årets slut	34 medlemmar
Antal överlåtelse under året	2 lägenheter

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Ansamlad vinst/förlust</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	15 049 325	295 599	-803 735	98 328
Omföring av resultat	-	-	98 328	-98 328
Avsättning till underhållsfond	-	472 790	-472 790	-
Årets resultat	-	-	-	61 013
Vid årets utgång	15 049 325	768 389	-1 178 197	61 013

Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	295 599	258 266
Avsättning yttre fond	472 790	37 333
Summa	768 389	295 599

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade att höja avgiften från och med 2017-01-01 med 4%. Avgiften för bredband berörs inte av höjningen.

Tekniskt underhåll

- Årlig översyn utfördes på fastighetens brandsläckare och brandvarnare.
- På ytan som vetter mot Utåkersgatan har träden tagits bort samt gräsmattan har försetts med dränering och justerats med fall från fastighet mot gata. Även brunnarna i gräsmattan har justerats. Vidare har stenplattorna mot husets sockel bytts ut och justerats i jämn nivå med gräsmattan.
- Portkodlås har installerats på samtliga 5 entrédörrar.

Ordförande har ordet

Styrelsen följer noga den ekonomiska utvecklingen och tar kontinuerligt ställning om avgifterna bör höjas på grund av ökade räntor eller oplanerade underhållsåtgärder.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Nettoomsättning	1 097 442	1 058 136	1 024 163	991 902
Resultat efter finansiella poster	61 013	98 328	76 851	-241 156
Balansomslutning	21 126 939	21 341 103	21 091 089	21 067 113
Årsavgift bostäder kr/kvm/år	783	753	718	704
Fond för yttre underhåll	768 389	295 599	258 266	220 933
Soliditet %	70	68	68	68

Definitioner: se not 1

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-705 407
Årets resultat	61 013
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-472 790
Totalt	-1 117 184

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur underhållsfond	-111 673
Balanseras i ny räkning	-1 005 511
Summa	-1 117 184

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 097 442	1 058 136
Övriga rörelseintäkter, återbäring LF		3 766	2 880
		<u>1 101 208</u>	<u>1 061 016</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	3	-595 929	-482 920
Övriga externa kostnader	4	-73 045	-117 314
Personalkostnader	5	-43 398	-53 629
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-289 479	-273 507
Rörelseresultat		<u>99 357</u>	<u>133 646</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	-	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-38 344	-35 355
Resultat efter finansiella poster		<u>61 013</u>	<u>98 328</u>
Årets resultat		<u>61 013</u>	<u>98 328</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 399 732	20 684 461
Markanläggningar	9	43 937	48 687
		<u>20 443 669</u>	<u>20 733 148</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 443 669</u>	<u>20 733 148</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	8 981	3 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	39 909	39 647
		<u>48 890</u>	<u>42 795</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>634 380</u>	<u>565 160</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>683 270</u>	<u>607 955</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 126 939</u>	<u>21 341 103</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		15 049 325	15 049 325
Fond för yttre underhåll		768 389	295 599
		<u>15 817 714</u>	<u>15 344 924</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 178 197	-803 735
Årets resultat		61 013	98 328
		<u>-1 117 184</u>	<u>-705 407</u>
Summa eget kapital		<u>14 700 530</u>	<u>14 639 517</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12 13	6 140 750	6 213 750
		<u>6 140 750</u>	<u>6 213 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	73 000	73 000
Leverantörsskulder		14 655	216 811
Skatteskulder	14	54 243	52 731
Övriga kortfristiga skulder		-	10 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	143 761	134 622
		<u>285 659</u>	<u>487 836</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 126 939</u>	<u>21 341 103</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärde om de beräknas ge föreningen framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnad.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Per år</i>	<i>År</i>
Stomme	1,0%	100
Fasader	2,0%	50
Yttretak	2,0%	50
Fönster	2,0%	50
Hissar, ledningar	2,5%	40
Övrigt	2,5%	40
Markanläggningar	5,0%	20
Inventarier, verktyg och installationer	10%	10

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 315 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Användning av finansiella instrument

Fordringar

Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas till anskaffningsvärde.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 053 457	1 016 739
Hyresintäkter hyresrätter	-	2 200
Bredbandsavgifter	43 985	39 197
Summa	1 097 442	1 058 136

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
El	20 734	23 375
Fjärrvärme	150 528	164 258
Vatten	52 899	44 461
Renhållning	60 242	63 538
	284 403	295 632
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / Lokalvård	37 058	-
Kabel-TV och Internet	65 431	64 906
Fastighetsförsäkringar	25 724	25 110
	128 213	90 016

Löpande reparationer och underhåll

Reparation/underhåll, serviceavtal	4 943	6 644
Reparation av gemensamma utrymmen	2 138	38 201
Reparation av installationer	36 944	25 799
	<u>44 025</u>	<u>70 644</u>

Planerade reparationer och underhåll

Planerat underhåll gemensamma utrymmen	14 840	-
Planerat underhåll projektledning	12 214	-
Planerat underhåll mark	84 619	-
	<u>111 673</u>	<u>-</u>

Fastighetsavgift	27 615	26 628
	<u>27 615</u>	<u>26 628</u>

Summa	595 929	482 920
--------------	----------------	----------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revision	29 625	30 375
Ekonomisk förvaltning	26 093	25 000
Bankkostnader	3 850	3 516
Styrelsekostnader	499	1 215
Föreningskostnader	308	219
Konsultarvoden	-	55 772
Övriga kostnader	12 670	1 217
Summa	73 045	117 314

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	10 054
Styrelsearvode	33 600	33 375
Sociala kostnader	9 798	10 200
Summa	43 398	53 629

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter, övriga	-	37
Summa	-	37

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader, hypotek	38 097	35 206
Räntekostnader, övriga	247	149
Summa	38 344	35 355

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
-Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 722 843	22 083 988
-Årets aktiveringar		638 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 722 843	22 722 843
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 038 382	-1 769 625
-Årets avskrivningar	-284 729	-268 757
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 323 111	-2 038 382
Utgående restvärde enligt plan	20 399 732	20 684 461
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	7 454 540	7 454 540
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	11 200 000
Summa taxeringsvärde	24 200 000	24 200 000

Not 9 Markanläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	95 000	95 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 000	95 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-46 313	-41 563
Avskrivningar	-4 750	-4 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 063	-46 313
Utgående restvärde enligt plan	43 937	48 687

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	8 981	268
Övriga kortfristiga fordringar / Länsförsäkringar	-	2 880
	8 981	3 148

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremie	4 302	4 216
Kabel-TV och Internet	9 522	9 427
Förvaltningsarvode	26 085	26 004
	39 909	39 647

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	8 790 000	8 790 000
Summa ställda säkerheter	8 790 000	8 790 000

Eventalförpliktelse

Eventalförpliktelse	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-

Not 13 Långfristiga skulder

	Ränta %	2017-12-31	2016-12-31	Nästa villkor- förändring
Nordea, 3978 87 58258	0,466	3 900 000	3 900 000	2018-02-01
Nordea, 3978 87 99841	0,433	2 240 750	2 313 750	2018-11-15
		6 140 750	6 213 750	
Korfristiga del av skulder		73 000	73 000	

Not 14 Skatteskulder

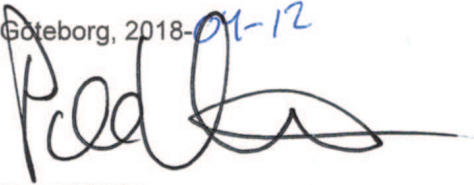
	2017-12-31	2016-12-31
Skatteskulder	26 628	26 103
Årets fastighetsskatt	27 615	26 628
	54 243	52 731

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

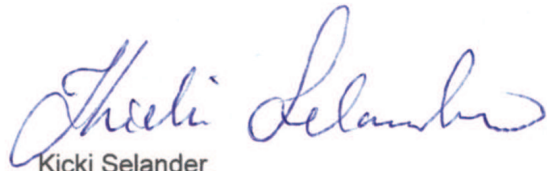
	2017-12-31	2016-12-31
Revisionsarvode	20 000	15 000
Räntekostnader	4 387	2 321
Driftkostnader	29 296	27 611
Hyses- och årsavgifter	90 078	89 690
	143 761	134 622

Underskrifter

Göteborg, 2018-04-12



Peter Müller
Styrelseordförande



Kicki Selander
Ledamot



Jennie Emilsson
Ledamot



Eva Edvardsson
Ledamot

Johan Melander-Hagborg
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-12
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5, org.nr 716444-5517

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stenhuggaren nr 3-5 för år 2017.

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 2017 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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.

ML

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Stenhuggaren nr 3-5 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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:

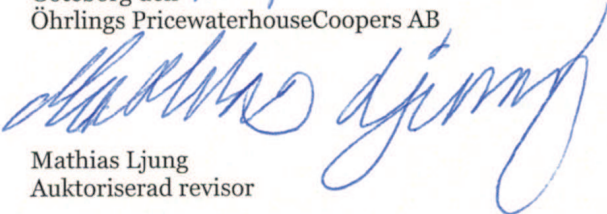
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 12 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Mathias Ljung
Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevittnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn: _____

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:
