



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Köpmansgatan 2

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Köpmansgatan 2

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 2011 och 2021.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 2005-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nordstaden GA:13. Föreningens andel är 57,2 procent. Samfälligheten förvaltar kallvatten.

Styrelsen

Tom Karl-Olof Andersson	Ledamot
Ulf Bertil Helgesson	Ledamot
Philip Holm	Ledamot
Lena Marita Isaksson Drake	Ledamot
Addi Erik Kadiric Tuzinovic	Ledamot
Johan Sebastian Backe	Suppleant
Jens Albert Kristoffer Corneliusson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
------------------	------------------	-----

Valberedning

Stig Drake
Anderas Larsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Nordstaden 14:7	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Nordic försäkring & riskhantering.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1875 - 1885 och består av 2 flerbostadshus.

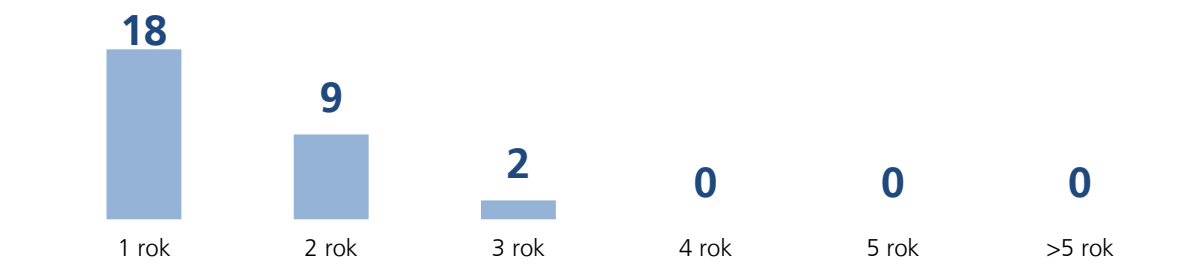
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 630 m², varav 1 568 m² utgör lägenhetsyta och 62 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetssalong	62 m ²	3 år

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor	2 st
Cykelrum	1 st

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Trappuppgångsarbete	2017 - 2018	
Balkonger mot innergård	2017	Under genomförande. Beräknas vara klart till sommaren 2017
Nya Tvättmaskiner	2017	Köpte in 2 nya tvättmaskiner
OVK-besiktning	2015 - 2022	
Byte av fläkt	2015	Byte av fläkt och fläktstyrning på taket
Upprustning av innergård	2015	Vi har byggt en gemensam uteplats-möbel med pergola för ökad odlingsyta
Ommålning av samtliga fönster i trä	2014	Åtgärden gäller ej de nyare plåtfönster som sitter högst upp, ut mot gatan på Köpmansgatan 2-10.
Ommålning av yttertak	2014	Hela taket på Köpmansgatan 2 - 10.
Uppdatering av maskinpark i tvättstugor	2012	2 st nya tvättmaskiner och 2 st nya torkskåp
Fjärrvärme	2012	Installation av egen fjärrvärmestyrning och avtal med Göteborg Energi för leverans av fjärrvärme.
Fönsterbyte	2011	Köpmansgatan 2, lgh 1141, 1142, 1143, 1144. Utbytta fönster är belägna mot Smedjegatan och Köpmansgatan, inga fönster mot gård byttes ut.
Renovering av fasad	2009	
OVK-besiktning	2009	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av golv i entré uppg 4	2017	Ytskikt byts till klinker
Renovering av trappuppgångar och portar.	2017-2018	Upprustning av ytskikt (målning och vissa golv) samt utbyte av armaturer/tändning
byta torktumlare	2018	Köpa in energisnålare torktumlare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Wikloff
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	Com Hem
Hisservice	Kone
Varmvatten & Värme	Göteborg Energi
Elnät	Göteborg Energi
El	Göteborg Energi Din El
Sophämtning	Renova
Sophämtning / återvinning	IL Recycling
Hissbesiktningar	Inspecta
Hisstelefon, nöd	Telia
Försäkring	Nordic Försäkring & Riskhantering

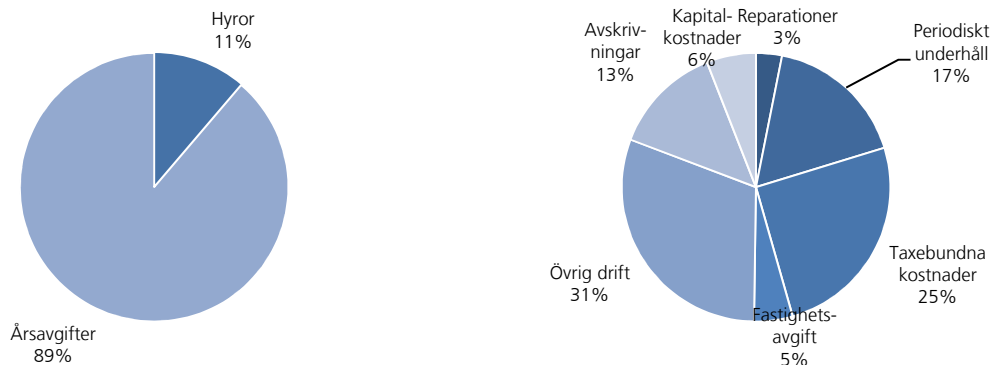
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 466 682	1 441 985
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 287 272	1 388 463
Finansiella intäkter	32	194
Medlemsinsatser	29 657	2 550 815
Ökning av kortfristiga skulder	0	350 977
	1 316 961	4 290 449
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	882 221	728 242
Finansiella kostnader	65 879	136 633
Ökning av materiella anläggningstillgångar	2 237 879	332 625
Ökning av kortfristiga fordringar	15 622	753
Minskning av långfristiga skulder	0	67 500
Minskning av kortfristiga skulder	401 350	0
	3 602 951	1 265 753
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 180 692	4 466 682
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 285 990	3 024 697

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Balkongarbetet är avslutat. Föreningen har haft en avgiftsfri månad.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	728	791	791	791
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 327	2 390	1 989	1 187
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 118	9 118	9 161	9 204
Elkostnad/m ² totalyta	23	28	40	30
Värmekostnad/m ² totalyta	118	128	105	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	3	43	23	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	84	171	223
Soliditet (%)	64	63	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	194	359	145	-831
Nettoomsättning (tkr)	1 287	1 388	1 364	1 314

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 568 m² bostäder och 62 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	23 480 318	0	0	23 480 318
Upplåtelseavgifter	4 553 457	29 657	0	4 523 800
Fond för yttre underhåll	293 407	137 094	0	156 313
S:a bundet eget kapital	28 327 182	166 751	0	28 160 431
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 830 158	-137 094	358 757	-3 051 821
Årets resultat	194 023	194 023	-358 757	358 757
S:a ansamlad förlust	-2 636 135	56 929	0	-2 693 064
S:a eget kapital	25 691 047	223 680	0	25 467 367

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	194 023
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 693 064
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-137 094
summa balanserat resultat	-2 636 135

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

186 816
-2 449 319

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	1 287 272	1 388 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3
Summa rörelseintäkter		1 287 272	1 388 463
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-731 329	-597 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 981	-109 766
Personalkostnader	Not 6	-28 912	-21 027
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-145 181	-165 025
Summa rörelsekostnader		-1 027 402	-893 267
RÖRELSERESULTAT		259 870	495 196
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	194
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 879	-136 633
Summa finansiella poster		-65 847	-136 439
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		194 023	358 757
ÅRETS RESULTAT		194 023	358 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 989 449	35 558 444
Pågående byggnation	Not 9	0	332 625
Maskiner och inventarier	Not 10	0	5 683
Summa materiella anläggningstillgångar		37 989 449	35 896 752
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 989 449	35 896 752
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 678	16
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 201 372	4 479 402
Summa kortfristiga fordringar		2 209 050	4 479 418
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		36 067	36 067
Summa kassa och bank		36 067	36 067
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 245 117	4 515 485
SUMMA TILLGÅNGAR		40 234 566	40 412 237

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 033 775	28 004 118
Fond för yttre underhåll	Not 12	293 407	156 313
Summa bundet eget kapital		28 327 182	28 160 431
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 830 158	-3 051 821
Årets resultat		194 023	358 757
Summa fritt eget kapital		-2 636 135	-2 693 064
SUMMA EGET KAPITAL		25 691 047	25 467 367
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	14 296 250
Summa långfristiga skulder		0	14 296 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 296 250	0
Leverantörsskulder		41 610	437 665
Skatteskulder		100 867	92 129
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	104 792	118 825
Summa kortfristiga skulder		14 543 519	648 619
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 234 566	40 412 237

Noter

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.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	200år	200år
Standardförbättringar	50år	50år
Inventarier	Fullt avskrivet	5år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 141 689	1 240 332
Hyror lokaler	144 271	148 150
Avgift andrahandsuthyrning	1 338	0
Öresutjämning	-26	-22
	1 287 272	1 388 460

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	0	3
	0	3

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	63 890	75 618
	Fastighetskötsel beställning	21 909	5 764
	Snöröjning/sandning	0	8 820
	Städning enligt beställning	3 088	5 726
	Hissbesiktning	0	1 520
	Myndighetstillsyn	6 900	0
	Gemensamma utrymmen	426	240
	Gård	2 398	2 162
	Serviceavtal	11 274	9 501
	Förbrukningsmateriel	5 837	5 278
	Fordon	528	1 666
		116 250	116 294
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 890	1 342
	Lås	12 374	1 239
	VVS	9 445	0
	Hiss	518	1 853
	Skador/klotter/skadegörelse	8 581	500
		33 808	4 934
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	85 981	0
	Mark/gård/utemiljö	100 835	0
		186 816	0
	Taxebundna kostnader		
	El	37 248	45 466
	Värme	192 423	208 149
	Vatten	5 123	69 923
	Sophämtning/renhållning	42 131	37 833
		276 925	361 370
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 986	28 279
	Kabel-TV	37 429	36 820
		66 415	65 099
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	51 115	49 752
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	731 329	597 449
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 839	612
	Tele- och datakommunikation	4 707	2 895
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	25 000
	Föreningskostnader	1 527	260
	Styrelseomkostnader	0	199
	Fritids- och trivselkostnader	1 009	3 321
	Förvaltningsarvode	44 730	43 529
	Administration	3 534	29 290
	Korttidsinventarier	1 750	0
	Konsultarvode	33 225	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		121 981	109 766

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	22 000	16 000
	Sociala kostnader	6 912	5 027
		28 912	21 027
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	124 593	124 593
	Förbättringar	14 905	6 337
	Inventarier	5 683	34 095
		145 181	165 025
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 583 493	37 583 493
	Nyanskaffningar	2 570 504	0
	Utgående anskaffningsvärde	40 153 997	37 583 493
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 025 049	-1 894 119
	Årets avskrivningar enligt plan	-139 499	-130 930
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 164 548	-2 025 049
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 989 449	35 558 444
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 348 000	12 348 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 432 000	20 432 000
	Taxeringsvärde mark	25 266 000	25 266 000
		45 698 000	45 698 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	44 400 000
	Lokaler	1 298 000	1 298 000
		45 698 000	45 698 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	332 625
		0	332 625

Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER		2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		170 475	170 475
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		170 475	170 475
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-164 793	-130 698
	Årets avskrivningar enligt plan		-5 682	-34 095
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-170 475	-164 793
	Redovisat restvärde vid årets slut		1	5 683
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto		50 151	42 191
	Klientmedel hos SBC		2 144 625	4 430 615
	Fordringar		6 596	6 596
			2 201 372	4 479 402
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		156 313	99 699
	Reservering enligt stadgar		137 094	137 094
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-80 480
	Vid årets slut		293 407	156 313
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Nordea	0,620 %	4 263 750	4 263 750
	Nordea	0,420 %	4 432 500	4 432 500
	Nordea	0,500 %	5 600 000	5 600 000
	Summa skulder till kreditinstitut		14 296 250	14 296 250
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 296 250	0
			0	14 296 250
				Villkors- ändringsdag
				Rörligt
				Rörligt
				2018-07-24

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 572 765	16 572 765
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	16 000	16 000
	Sociala avgifter	5 027	5 027
	Ränta	9 117	7 336
	Avgifter och hyror	74 648	90 462
		104 792	118 825

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har påbörjat trappuppgångsarbetet. Styrelsen har målat om golv, tak, handräcken och väggar. Styrelsen har slipat och rengjort trapporna. Styrelsen kommer lägga nytt golv i trappuppgångarna och sätta upp nya armaturer. Styrelsen ser över möjligheten att byta torktumlare. Styrelsen ser över möjligheten att måla och/eller på annat sätt göra lägenhetsdörrarna och ytterportarna mer passande för de nya trappuppgångarna.

Styrelsens underskrifter

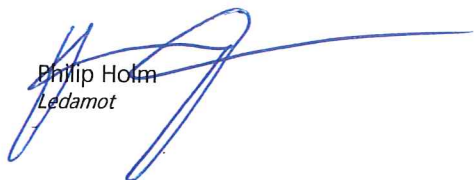
GÖTEBORG den 28 / 5 2018



Tom Karl-Olof Andersson
Ledamot



Ulf Bertil Helgesson
Ledamot

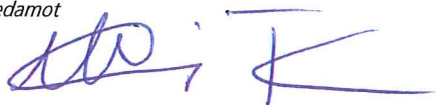


Philip Holm
Ledamot



Lena Marita Isaksson Drake
Ledamot

Addi Erik Kadiric Tuzinovic
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Köpmansgatan 2, org.nr 769612-0315

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Köpmansgatan 2, org.nr 769612-0315 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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. 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 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 Köpmansgatan 2 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 *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 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 28 maj 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor