

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sveaborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att läsa om 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 1987-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2009-06-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Douglas Abbås	Ordförande
Fredrik Svantesson	Vice ordförande
Klas Modin	Sekreterare
Joakim Bråtemyr	Kassör
Gunilla Persson	Ledamot
Maud Säter	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
Carolin Sandén	Suppleant Extern	BoRevision
Annika Kronbladh	Ordinarie Intern	

AK

Valberedning

Maite Creixell
Pernilla Finndin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kommendantsängen 5:9	1987	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

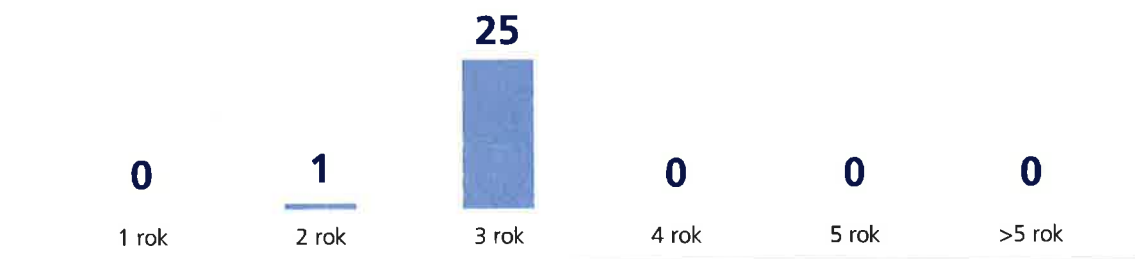
Fastigheten bebyggdes 1889 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 501 m², varav 2 222 m² utgör lägenhetsyta och 279 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fotobutik	89 m ²	2020-11-30
Frukost- & Lunchrestaurang	120 m ²	2019-06-30
Café	70 m ²	2020-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Belägen högst upp i huset
Källare	

AK

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning, avloppsstammar	2015	
Trappa, uppgång 23B	2014	Förstärknings- och förbättringsarbete på samtliga trappsteg
Upprättande av miljöhus	2011	
Fasadrenovering	2009 - 2010	Gatufasad, Etapp 1
Balkonger, renovering	2009 - 2010	
Renovering av Tvättstuga	2004 - 2006	Inklusive byte av maskinpark
Kabel-TV-system	2001	
Från- och tilluftsfläktar	1987	
Stambyte	1987	
Elsystem	1987	
Fönsterbyte	1984	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2017	
Balkongrenovering	2017	
Fasadrenovering	2017	Gatufasad, Etapp 2
Takrenovering	2017	Målning
Hissrenovering	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Hagwalls Förvaltning & Fastighetsservice AB
Trappstädning	MBA Fastighetsservice AB
Teknisk projektledning	SBC
Kabel-TV, Bredband, Telefoni	Bredbandsbolaget
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
El, nät och förbrukning	Göteborg Energi AB
Avfallshantering	Renova AB

Föreningens ekonomi

Styrelsen har under de senaste åren aktivt arbetat för att förbättra föreningens ekonomiska situation på lång sikt och har under 2016 tagit fram en flerårig kassaflödesprognos i syfte att ge styrelsen ett bra stöd för att säkra en god långsiktig ekonomisk planering.

Det nuvarande ränteläget har fortsatt ge en positiv effekt på förenings resultat och under året har styrelsen lagt om lån motsvarande 7,2 miljoner kronor till en mer fördelaktig rörlig ränta, vilket innebär att föreningen nu har en väldiversifierad lånestruktur med en lägre räntenivå än tidigare år.

Årsavgifterna höjdes med 2,5 % från och med 1 januari 2016 för att kunna täcka de ökade förvaltningskostnaderna det innebär då föreningen inte längre själv ansvarar för den ekonomiska förvaltningen. Höjningens syfte är att avsättningarna till yttre fond inte skall påverkas. Styrelsen har beslutat att lämna avgifterna oförändrade för 2017.

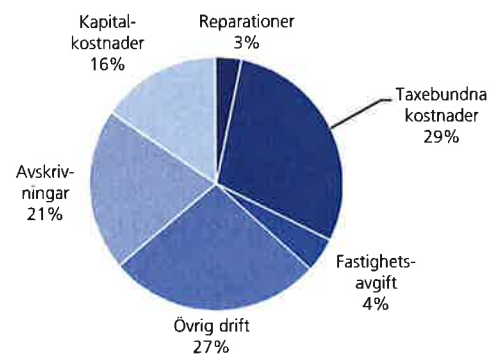
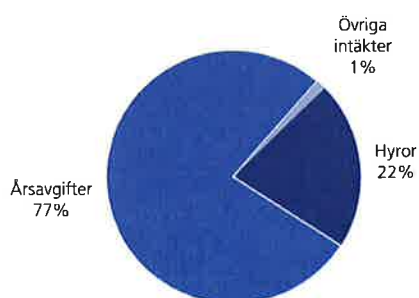
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

AK

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 974 983	1 554 662
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 037 278	2 066 628
Finansiella intäkter	212	0
Ökning av kortfristiga skulder	39 548	0
	2 077 038	2 066 628
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 007 137	994 371
Finansiella kostnader	234 422	375 000
Ökning av kortfristiga fordringar	6 224	19 461
Minskning av långfristiga skulder	272 350	199 950
Minskning av kortfristiga skulder	0	57 525
	1 520 133	1 646 307
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 531 888	1 974 983
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	556 905	420 321

*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 1 268 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.

AK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortsatt arbeta för en förbättrad kommunikation med medlemmarna i form av regelbundna medlemsutskick.

Styrelsen har även gjort en genomgång av föreningens hyreskontrakt gällande lokalerna i syfte att analysera hyresnivåer samt undersöka innehåll och villkor i gällande hyreskontrakt. Genomgången har mynnat ut i ett beslut att förnya kontrakten med Gefa Foto och Café Svea.

Föreningen anlidade 2013 Tellstedt Byggkonstruktion för att utföra sättningsmätningar på fastigheten. Dessa mätningar har fortsatt och årets mätning visar på en varierande sättningstakt mellan gårdssida och gatusida samt även något över tid. Sättningsakten är alltfjämt låg och styrelsen beslutade att för närvarande inte genomföra någon grundförstärkning.

I slutet av året beslutade styrelsen att anlita SBC som projektledare för kommande fasad- och takrenoveringsprojekt.

I övrigt har endast löpande mindre underhåll utförts under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	694	663
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 562	1 782	1 667
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 609	6 781	6 871
Elkostnad/m ² totalyta	20	17	19
Värmekostnad/m ² totalyta	89	72	90
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	14	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	151	171
Soliditet (%)	45	44	43
Resultat efter finansiella poster (tkr)	482	383	68
Nettoomsättning (tkr)	2 012	2 028	1 928

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 222 m² bostäder och 279 m² lokaler. AK

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	9 011 644	0	0	9 011 644
Upplåtelseavgifter	1 427 817	0	0	1 427 817
Fond för yttre underhåll	1 027 194	220 000	0	807 194
S:a bundet eget kapital	11 466 655	220 000	0	11 246 655
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	486 521	-220 000	382 833	323 688
Årets resultat	481 507	481 507	-382 833	382 833
S:a fritt eget kapital	968 028	261 507	0	706 521
S:a eget kapital	12 434 683	481 507	0	11 953 176

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	481 507
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	706 521
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 000
summa balanserat resultat	968 028

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	968 028
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. AK

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 011 507	2 028 258
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 772	38 370
Summa rörelseintäkter		2 037 278	2 066 628
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-866 242	-850 149
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 493	-91 614
Personalkostnader	Not 6	-52 402	-52 609
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 424	-314 424
Summa rörelsekostnader		-1 321 561	-1 308 795
RÖRELSERESULTAT		715 717	757 833
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 422	-375 000
Summa finansiella poster		-234 210	-375 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		481 507	382 833
ÅRETS RESULTAT		481 507	382 833

AK

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	24 945 259	25 250 540
Maskiner och inventarier	Not 9	8 917	18 060
Summa materiella anläggningstillgångar		24 954 176	25 268 600
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 954 176	25 268 600
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	26 998
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 151 283	395 818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	36 939
Summa kortfristiga fordringar		1 151 283	459 755
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 450 312	1 578 711
Summa kassa och bank		1 450 312	1 578 711
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 601 595	2 038 466
SUMMA TILLGÅNGAR		27 555 771	27 307 066

AK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 439 461	10 439 461
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 027 194	807 194
Summa bundet eget kapital		11 466 655	11 246 655
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		486 521	323 688
Årets resultat		481 507	382 833
Summa fritt eget kapital		968 028	706 521
SUMMA EGET KAPITAL		12 434 683	11 953 176
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	14 317 572	14 696 946
Summa långfristiga skulder		14 317 572	14 696 946
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	367 936	260 912
Leverantörsskulder		82 044	64 428
Skatteskulder		132 746	128 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	220 790	202 784
Summa kortfristiga skulder		803 516	656 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 555 771	27 307 066

AK

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

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

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Kabel-TV	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 575 814	1 530 993
Hyror lokaler	435 708	497 314
Öresutjämning	-16	-49
	2 011 507	2 028 258

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	25 772	38 370
	25 772	38 370

AK

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 276	56 024
	Fastighetsskötsel beställning	8 511	1 319
	Städning entreprenad	34 286	33 052
	Hissbesiktning	3 698	3 590
	Gemensamma utrymmen	1 493	216
	Gård	741	14 712
	Serviceavtal	33 649	34 639
	Förbrukningsmateriel	8 064	1 130
	Störningsjour och larm	0	5 938
		139 717	150 619
	Reparationer		
	Tvättstuga	8 480	0
	Entré/trapphus	15 124	0
	Lås	4 068	5 563
	VVS	0	25 600
	Hiss	2 174	7 559
	Fasad	9 203	105 570
	Vattenskada	10 576	17 412
		49 625	161 704
	Taxebundna kostnader		
	El	49 466	42 447
	Värme	221 801	178 717
	Vatten	61 294	33 558
	Sophämtning/renhållning	109 066	104 971
		441 627	359 693
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	68 502	29 949
	Självrisk	19 602	0
	Kabel-TV	27 692	30 000
	Bredband	51 480	53 436
		167 276	113 385
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	67 998	64 748
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	866 242	850 149

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 452	785
	Juridiska åtgärder	2 625	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 125	-1 532
	Föreningskostnader	2 856	0
	Styrelseomkostnader	0	75
	Förvaltningsarvode	44 998	54 167
	Förvaltningsarvoden övriga	4 938	0
	Administration	11 330	4 829
	Korttidsinventarier	0	1 583
	Konsultarvode	7 169	22 287
	Föreningsavgifter	0	9 420
		88 493	91 614

AK

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
	Sociala kostnader	12 402	12 609
		52 402	52 609
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	293 619	293 619
	Förbättringar	11 662	11 662
	Inventarier	9 143	9 143
		314 424	314 424
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 992 242	27 992 242
	Utgående anskaffningsvärde	27 992 242	27 992 242
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 741 702	-2 436 421
	Årets avskrivningar enligt plan	-305 281	-305 281
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 046 983	-2 741 702
	Planenligt restvärde vid årets slut	24 945 259	25 250 540
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 897 006	3 897 006
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 702 000	26 009 000
	Taxeringsvärde mark	35 801 000	21 034 000
		63 503 000	47 043 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	60 000 000	43 800 000
	Lokaler	3 503 000	3 243 000
		63 503 000	47 043 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	165 125	165 125
	Utgående anskaffningsvärde	165 125	165 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-147 065	-137 922
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 143	-9 143
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-156 208	-147 065
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 917	18 060

AK

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	65 722	-454
	Klientmedel hos SBC	1 081 576	396 272
	Fordringar	3 285	0
		1 151 283	395 818

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Sjöfararen	0	36 939
		0	36 939

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	807 194	836 762
	Reservering enligt stadgar	220 000	196 487
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-226 055
	Vid årets slut	1 027 194	807 194

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,780 %	3 923 500	3 923 500	2020-11-18
	Nordea	1,850 %	2 643 308	2 743 308	2019-11-20
	Nordea	1,850 %	900 050	1 000 050	2019-11-20
	Nordea	0,550 %	1 173 334	1 200 000	2017-01-15
	Nordea	0,550 %	6 045 316	6 091 000	2017-01-15
	Summa skulder till kreditinstitut		14 685 508	14 957 858	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-367 936	-260 912	
			14 317 572	14 696 946	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 845 828 kr.

AK

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	11 903 500	11 903 500

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2017 målades entrédörrarna mot gatan om för en uppfräschning.

En låsmed anlätades för att undersöka säkerheten i våra portar till följd av flera inbrottsförsök. Samtliga låskistor byttes ut på entrédörrarna till modernare lås och dörrarna justerades in. Vidare försågs alla invärtes dörrar till hyreslokalerna samt källardörrarna med brytskydd för att försvåra inbrott.

Föreningen har för avsikt att under sommaren och hösten genomföra ett större underhållsarbete på fasaderna mot gatan, inklusive fönster och balkonger, samt ommålning av tak. Troligen kommer även projektet att innefatta renovering av gårdsfönster. Projektledaren SBC kommer att presentera upphandlingsunderlaget för styrelsen i maj.

Inför kommande projekt Västlänken har styrelsen anlitat en jurist att företräda föreningen i mål M 638-16 vid Mark- och Miljödomstolen, Vänersborgs Tingsrätt, för att skydda föreningen mot eventuella skador på fastigheten, grundvattenförändringar, samt andra störningar till följd av byggarbetet.

AK

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	26 667	26 667
Sociala avgifter	8 379	8 379
Ränta	17 887	33 995
Förutbetalda avgifter och hyror	167 857	133 743
	220 790	202 784

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 13 / 5 2017

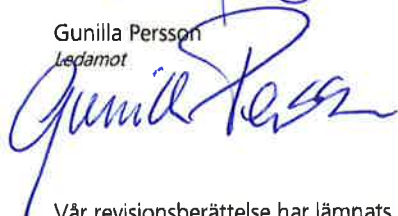
Douglas Abbås
Ordförande



Klas Modin
Sekreterare



Gunilla Persson
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 5 2017



Arthur Kozak
Extern revisor

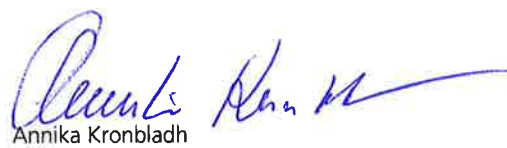
Fredrik Svantesson
Vice ordförande



Joakim Bråtemyr
Kassör



Maud Säter
Ledamot



Annika Kronblad
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sveaborg, org.nr. 716444-1904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sveaborg för år 2016.

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 2016 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 de 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. De 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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.
- 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sveaborg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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:

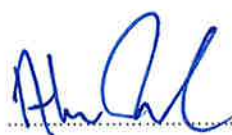
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

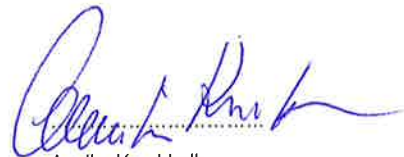
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 23/5 2017



Arthur Kozak
BoRevision AB



Annika Kronblad
Förtroendevald revisor