



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nyckelhålet



Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2017-06-08. Extra stämma med anledning av flytt av vindsförråd.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOMMENDANTSÄNGEN 3:1	1994	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 1 flerbostadshus.

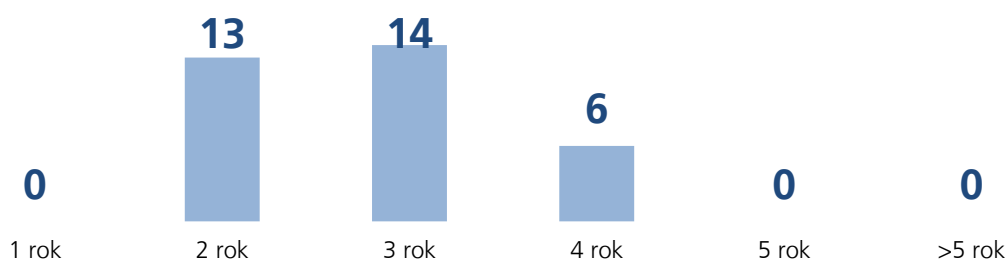
Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 583 m², varav 2 289 m² utgör lägenhetsyta och 294 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Cykelverkstad	17 m ²	3 år
Cykelverkstad	137 m ²	3 år
Lager/kontorslokal	50 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2043.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av avloppsrör	2017	Uppfräschning av avloppsrör i bottenplattan
Renoverat torkrum till tvättstuga	2016	Putsning och målning
Grundundersökning	2015	Utredning påvisade inga brister i grund
Byte av radiatorventiler	2014	Underhållet av värmesystemet förväntas ge en energi/kostnadsbesparing och jämnare fördelning av värme i huset för bättre komfort.
Renovering förträdgård	2009	Stenläggning, smidesarbete samt plantering.
Omputsning av fasad	2008 - 2009	Putsning och målning
Ommurning av fasad	2008 - 2009	Urfräsning, ommurning
Planerat underhåll	År	Kommentar
Entrédörr A-uppgången	2018	Målning, uppfräschning och justering av dörrblad
Byggnation av vindslägenheter	2018-2019	Villkorat givet startbesked
Renovering av tak	2018-2019	Planeras att genomföras 2018-2019 som en del av vindsprojektet
Byte av fönster	2018-2019	Planeras att genomföras 2018-2019 som en del av vindsprojektet.
Tätning gårdsbjälklag	2019	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi
Sophämtning	IL Recycling
Trappstädning	Peters helt och rent
Fastighetsskötsel	Peters helt och rent

Övrig information

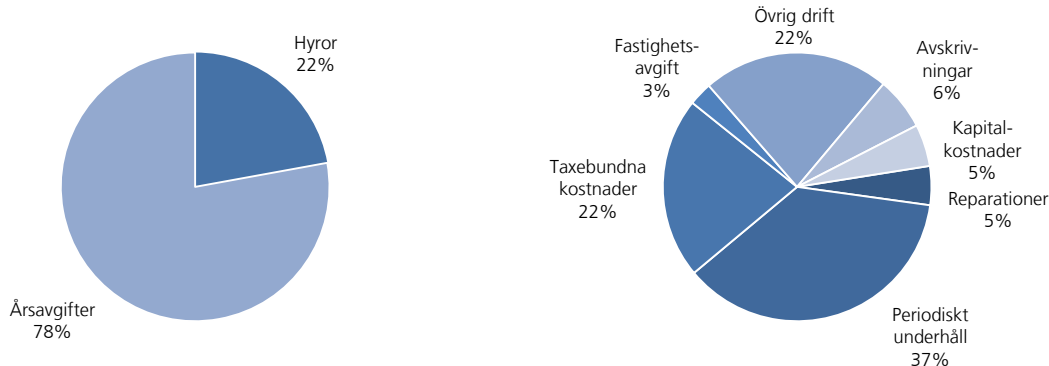
Under året valde Carina Möller att avgå ur styrelsen.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 883 542	1 564 207
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 660 498	1 659 400
Finansiella intäkter	151	248
Ökning av kortfristiga skulder	0	53 560
	1 660 649	1 713 208
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 947 746	1 163 350
Finansiella kostnader	110 719	118 226
Ökning av kortfristiga fordringar	2 737	112 296
Minskning av långfristiga skulder	700 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	50 454	0
	2 811 656	1 393 873
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	732 534	1 883 542
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 151 007	319 335

*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

Beslut taget om att flytta vindsförråd till källare för att möjliggöra ombyggnation av råvind till vindslägenheter.

Upphandling genomförd och råvind såld till 4D Bygg. Bygglov inskickat. Byggnation av vindslägenheter villkorat att startbesked ges.

Relining av rör i bottenplatta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 44 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	620	620	620	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	726	728	728	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 714	4 051	4 051	4 051
Elkostnad/m ² totalyta	12	11	11	11
Värmekostnad/m ² totalyta	124	131	120	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	29	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	46	47	63
Soliditet (%)	23	25	24	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-536	239	271	7
Nettoomsättning (tkr)	1 648	1 659	1 659	1 498

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 289 m² bostäder och 294 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	4 763 462	0	0	4 763 462
Upplåtelseavgifter	4 978 366	0	0	4 978 366
Fond för yttre underhåll	1 512 322	250 000	0	1 262 322
S:a bundet eget kapital	11 254 150	250 000	0	11 004 150
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 306 765	-250 000	239 467	-8 296 232
Årets resultat	-536 421	-536 421	-239 467	239 467
S:a ansamlad förlust	-8 843 185	-786 421	0	-8 056 765
S:a eget kapital	2 410 965	-536 421	0	2 947 385

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-536 421
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 056 764
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-250 000</u>
summa balanserat resultat	-8 843 185

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>807 227</u>
-8 035 958

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	1 647 997	1 659 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 501	0
Summa rörelseintäkter		1 660 498	1 659 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 690 431	-962 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-198 438	-142 286
Personalkostnader	Not 6	-58 877	-58 219
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-138 604	-138 604
Summa rörelsekostnader		-2 086 351	-1 301 955
RÖRELSERESULTAT		-425 853	357 445
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		151	248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 719	-118 226
Summa finansiella poster		-110 568	-117 978
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-536 421	239 467
ÅRETS RESULTAT		-536 421	239 467

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 9 653 104	9 791 708
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	9 653 104	9 791 708
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 655 904	9 794 508
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 847 567	1 995 838
Summa kortfristiga fordringar	847 567	1 995 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	847 567	1 995 838
SUMMA TILLGÅNGAR	10 503 471	11 790 345

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 741 828	9 741 828
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 512 322	1 262 322
Summa bundet eget kapital		11 254 150	11 004 150
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 306 765	-8 296 232
Årets resultat		-536 421	239 467
Summa fritt eget kapital		-8 843 185	-8 056 765
SUMMA EGET KAPITAL		2 410 965	2 947 385
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 718 154	8 418 154
Summa långfristiga skulder		7 718 154	8 418 154
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		49 845	99 456
Skatteskulder		121 279	116 133
Övriga skulder		17 107	17 107
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	186 121	192 110
Summa kortfristiga skulder		374 352	424 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 503 471	11 790 345

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 årsboks slutet. 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	2017	2016
Byggnader	75 år	75 år
Portar	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 288 986	1 288 986
Hyror bostäder	196 467	196 467
Hyror lokaler	169 977	171 246
Kabel-TV intäkter	2 700	2 700
Hysesrabatt	-10 135	0
Öresutjämning	1	1
	1 647 997	1 659 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	12 501	0
	12 501	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 896	35 589
	Fastighetsskötsel beställning	2 000	1 313
	Snöröjning/sandning	1 392	3 168
	Städning entreprenad	47 027	42 408
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 340	0
	Gemensamma utrymmen	3 089	1 938
	Gård	4 495	7 785
	Serviceavtal	25 091	24 055
	Förbrukningsmateriel	5 241	4 317
		146 571	120 572
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	23 026	0
	Tvättstuga	18 895	17 172
	Entré/trapphus	5 853	14 375
	Lås	8 539	3 871
	VVS	10 862	25 588
	Värmeanläggning/undercentral	1 337	0
	Ventilation	0	14 840
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 769	3 072
	Skador/klotter/skadegörelse	728	26 580
	Vattenskada	33 260	0
		104 269	105 497
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	70 052
	VVS	807 227	0
		807 227	70 052
	Taxebundna kostnader		
	El	30 412	29 606
	Värme	320 113	337 833
	Vatten	60 003	55 906
	Sophämtning/renhållning	68 687	64 935
	Grovsopor	0	5 563
		479 215	493 843
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 486	50 486
	Självrisk	0	22 100
	Kabel-TV	41 248	40 432
		91 734	113 018
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 415	59 864
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 690 431	962 846

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 225	4 251
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	7 500
	Föreningskostnader	0	1 285
	Styrelseomkostnader	770	0
	Fritids- och trivselkostnader	391	385
	Förvaltningsarvode	57 652	56 105
	Administration	4 398	760
	Konsultarvode	126 185	71 682
	Tidningar facklitteratur	318	318
		198 438	142 286
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 801	44 300
	Sociala kostnader	14 076	13 919
		58 877	58 219
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	128 660	128 660
	Förbättringar	9 944	9 944
		138 604	138 604
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 253 239	13 253 239
	Utgående anskaffningsvärde	13 253 239	13 253 239
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 461 531	-3 322 927
	Årets avskrivningar enligt plan	-138 604	-138 604
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 600 135	-3 461 531
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 653 104	9 791 708
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 754 132	2 754 132
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 555 000	23 555 000
	Taxeringsvärde mark	36 847 000	36 847 000
		60 402 000	60 402 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 600 000	58 600 000
	Lokaler	1 802 000	1 802 000
		60 402 000	60 402 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	48 878	48 878		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	48 878	48 878		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-48 878	-48 878		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-48 878	-48 878		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0		
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800		
		2 800	2 800		
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31		
	Skattekonto	115 033	112 296		
	Klientmedel hos SBC	732 534	1 883 542		
		847 567	1 995 838		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31		
	Vid årets början	1 262 322	1 012 322		
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	1 512 322	1 262 322		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2017-12-31	2016-12-31	Villkors- ändringsdag	
	Räntesats	Belopp	Belopp		
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31		
	Handelsbanken	1,050 %	5 000 000	5 000 000	2018-02-02
	Handelsbanken	1,050 %	1 800 000	1 800 000	2018-01-24
	Handelsbanken	1,050 %	918 154	1 618 154	2018-03-07
	Summa skulder till kreditinstitut		7 718 154	8 418 154	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			7 718 154	8 418 154	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 718 154 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 773 000	10 773 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	25 000	25 000
	Sociala avgifter	7 800	7 800
	Ränta	10 735	17 707
	Avgifter och hyror	142 586	141 603
		186 121	192 110

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se planerat underhåll

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 18/4 2018

Gabriella Anserius
Ledamot



Johan Bergh
Ledamot



Erik Godtman Kling
Ledamot



Jens Krona
Ledamot



Björn Nilsson
Ledamot



Erik Sikander
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 1/5 2018



Per-Arne Borg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet Org nr 716444-0542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyckelhålet i Göteborg för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsens 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 lämpligt 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

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 revisionsberättelse som innehåller mitt uttalande. 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 professionell 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlighet

felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll. Jag skaffar mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder 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. Jag utvärderar lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar. Jag drar 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,

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamhet 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. Jag utvärderar 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 mådde också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Uttalande

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Nyckelhålet för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller behandling av förlust..

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorernas ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid utdelning innefattar detta bland annat en bedömning 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.

Styrelsens ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen .

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller 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 intällning 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 utförts baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen .

Göteborg den 2 maj 2018



Per-Arne Borg
Revisor