

Årsredovisning 2017

Brf Utsikten i Lerum



BRF Utsikten i Lerum
Org nr 769625-7554

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Lerum är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-01-18 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-29 och nuvarande stadgar 2017-06-19.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Torp 2:75 i Lerums kommun vilken förvärvades år 2014. Bostädernas sammanlagda boarea uppgår till 3 639 kvm och lokalerna till 348 kvm. Byggnadens adress är Häradsvägen 1 C, Lerum. Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten genom att förvärva samtliga aktier i Stamsjöns Torp 2:75 AB.

Därefter överfördes fastigheten till bostadsrättsföreningen. Affären medförde att det uppkom en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Betalningsskyldigheten för denna skatt uppkommer emellertid endast om bostadsrättsföreningen upphör med all verksamhet och säljer fastigheten.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector försäkring ASA.

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	93 540 369 kr
Anskaffningsvärde mark	42 289 631 kr

Taxeringsvärde byggnader	45 128 000 kr
Taxeringsvärde mark	9 031 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	51 600 000 kr
Lokaler	2 559 000 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

2 rok	3 rok	4 rok	6 rok
9	28	8	1

Lokaler i fastigheten.

Verksamhet	Yta	Löptid
Tandläkarpraktik Viktoria Broman AB	54,0 kvm	2025-02-28
TeliaSonera Sverige AB	155,0 kvm	2022-12-31
TeliaSonera Sverige AB	105,4 kvm	2022-12-31
Lathor Fastighets AB	3,0 kvm	2019-04-14

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ombyggnad av styrelserum (installation av toalett mm).
Allmän genomgång av samtliga leverantörer.
Avslut av avtal med bilpoolen, Sunfleet.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	74
Antal tillkommande medlemmar	2
Antal avgående medlemmar	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	74

Under året har 2 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Styrelse:

Valter Moss	Ordförande
Birgitta Brommesson Alexi	Sekreterare
Finn Adolfsson	Kassör
Bibi Lennersjö Lindén	Ledamot
Göran Johansson	Ledamot
Karin Färdig	Suppleant
Klas Widegren	Suppleant

Valberedning

Birgitta Gauffin	Sammanställande
Susanne Berglund	Ledamot

Revisorer

Lennart Persson	Ordinarie, BDO
Esbjörn Holmén	Intern

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 1 juni 2017.

Extra föreningsstämma hölls den 29 november 2017

Anledningen till extrastämman var:

Godkännande av styrelsens förslag ändring §14 i stadgarna

Godkännande av styrelsens förslag ändring §28 i stadgarna

Likviditet (tkr)

	2017
	<u>Utfall</u>
IB Likvida medel	760
Inbetalningar	
Rörelsen intäkter	3 210
Minskning förutbetalda kostnader	83
Summa inbetalningar	3 293
Utbetalningar	
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-2 293
Minskning av leverantörsskulder	-97
Ökning av skatteskulder	6
Ökning övriga upplupna kostnader	27
Minskning av förutbetalda intäkter	-161
Investering styrelserum	-48
Amortering lån	-875
Summa utbetalningar	-3 441
Förändring under året	-148
Utgående balans likvida medel	612

Föreningens ekonomi

Redan i årsredovisningen för 2016 framhölls att styrelsens inriktning varit att föreningen skall sträva mot ett nollresultat trots en avsevärt högre avskrivningsnivå än vad som förutsattes i den ekonomiska plan, som upprättades i samband med att föreningen bildades. Denna inriktning var också skälet till de avgiftshöjningar som företogs under såväl 2016 som 2017. Nettoresultatet för 2016 var en förlust uppgående till 162 788 kronor.

Under loppet av 2016 och 2017 har en omfattande genomgång av föreningens avtal med leverantörer och långgivare gjorts i syfte att få till stånd kostnadsbesparingar genom leverantörsbyten och omförhandlingar. Som en följd av dessa aktiviteter har föreningen också under de senaste två åren bland annat bytt städbetjänt, uppgett samarbetet med bilpoolen Sunfleet samt inlett en viss omläggning av de lån föreningen har i Handelsbanken.

Från och med årsskiftet 2017/2018 har också den bokföringsbyrå föreningen dittills anlitat bytts ut. Flera av dessa förändringar resulterade i icke oväsentliga kostnadsreduktioner under 2017, och detta tillsammans med avgiftshöjningen per den 1 januari förra året, samt förhållandet att 2016 års resultat belastades av en del engångskostnader, har inneburit att 2017 års resultat förbättrats avsevärt. 2017 uppnådde föreningen en nettovinst på 94 750 kronor. Det skall dock nämnas att utgifterna för den ombyggnad av föreningens styrelserum (48 193 kronor) som ägde rum under det gångna året, efter samråd med föreningens huvudrevisor, bokförts som investering.

Föreningens ekonomiska ställning är således fortsatt stark. Vid utgången av 2017 uppgick det egna kapitalet till 67,4 % av de totala tillgångarna.

De relativt höga avskrivningarna, i kombination med det positiva resultatet, innebar att ett betydande likviditetsöverskott uppnåddes, på samma sätt som under 2016. I enlighet med styrelsens inriktning genomfördes därför i december 2017 en extra amortering om 800 000 kronor på föreningens banklån.

Inför 2018 års föreningsstämma föreslår styrelsen att en avsättning till fonden för yttre underhåll på 108 318 kronor skall beslutas. Denna summa motsvarar 0,2 % av fastighetens taxeringsvärde, vilken nivå också erfordras enligt föreningens stadgar.

Avsikten med den avgiftshöjning på 2,4 %, som genomfördes per den 1 januari 2018, var att skapa förutsättningar för föreningen att uppnå en stabil resultatinivå över nollstrecket också efter stadgeenlig avsättning till fonden för yttre underhåll.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	3 206	3 146	3 038
Resultat efter finansiella poster	tkr	95	-163	-120
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		704	687	671
Lån/kvm bostadsrättsyta		11 834	12 074	12 342
Elkostnader/kvm totalyta		40	40	38
Vattenkostnader/kvm totalyta		33	33	27
Soliditet	%	67,4	66,9	66,5

Förändring i eget kapital

	Belopp vid <u>årets ingång</u>	Förändring <u>under året</u>	Disposition <u>enl stämma</u>	Belopp vid <u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	90 580 000	0	0	90 580 000
Yttre fond	<u>107 086</u>	<u>0</u>	<u>108 318</u>	<u>215 404</u>
Summa bundet eget kapital	90 687 086	0	108 318	90 795 404
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-227 356	0	-271 106	-498 462
Årets resultat	<u>-162 788</u>	<u>94 750</u>	<u>162 788</u>	<u>94 750</u>
Summa fritt eget kapital	-390 144	94 750	-108 318	-403 712
Summa eget kapital	90 296 942	94 750	0	90 391 692

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-498 462
Årets resultat före förändring av yttre fond	<u>94 750</u>
Totalt	<u>-403 712</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Årets avsättning till yttre fond	108 318
Balanseras i ny räkning	<u>-512 030</u>
Totalt	<u>-403 712</u>

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 205 742	3 146 259
Övriga rörelseintäkter		4 049	-2
Summa rörelseintäkter		<u>3 209 791</u>	<u>3 146 257</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-703 446	-817 374
Övriga externa kostnader	4	-41 783	-118 510
Personalkostnader	5	-61 405	-59 853
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-822 139	-817 323
Summa rörelsekostnader		<u>-1 628 773</u>	<u>-1 813 060</u>
<i>Rörelseresultat</i>		1 581 018	1 333 197
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		9	70
Räntekostnader		-1 486 277	-1 496 055
Summa finansiella poster		<u>-1 486 268</u>	<u>-1 495 985</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		94 750	-162 788
<i>Resultat före skatt</i>		94 750	-162 788
<i>Årets resultat</i>		<u>94 750</u>	<u>-162 788</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	133 421 408	134 195 354
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		133 421 408	134 195 354
Summa anläggningstillgångar		133 421 408	134 195 354
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 300	20 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	13 413	77 727
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		15 713	98 296
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	611 779	760 433
<i>Summa kassa och bank</i>		611 779	760 433
Summa omsättningstillgångar		627 492	858 729
Summa tillgångar		134 048 900	135 054 083

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		90 580 000	90 580 000
Fond för yttre underhåll		215 404	107 086
<i>Summa bundet eget kapital</i>		90 795 404	90 687 086
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-498 462	-227 356
Årets resultat		94 750	-162 788
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-403 712	-390 144
Summa eget kapital		90 391 692	90 296 942
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	42 987 500	43 862 500
Övriga skulder		-	-
Summa långfristiga skulder		42 987 500	43 862 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	75 000	75 000
Leverantörsskulder		24 038	121 159
Skatteskulder		51 180	45 020
Övriga skulder	13	448	8 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	519 042	644 527
Summa kortfristiga skulder		669 708	894 641
Summa eget kapital och skulder		134 048 900	135 054 083

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningar

Byggnader 125 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	2 560 293	2 500 287
Hysesintäkter lokaler	271 379	269 060
Hysesintäkter garage/p-platser	262 300	265 200
Hysesintäkter övriga (Ombyggnad)	111 770	111 712
Summa	<u>3 205 742</u>	<u>3 146 259</u>

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	130 228	225 408
Reparationer	22 209	42 821
El	157 146	158 632
Vatten	128 409	128 971
Sophämtning	65 257	68 262
Kabel-TV	43 824	48 343
Fastighetsförsäkring	22 496	22 565
Förvaltningsarvode	74 462	70 704
Övriga driftskostnader	59 415	51 668
Summa	<u>703 446</u>	<u>817 374</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsavgift	25 590	25 590
Sunfleet Bilpool	13 393	45 264
Konsultarvode	-	44 500
Övriga externa kostnader	2 800	3 156
Summa	<u>41 783</u>	<u>118 510</u>

Not 5 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	44 500	44 500
Sociala kostnader	14 000	13 762
Övriga personalkostnader	2 905	1 591
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>61 405</u>	<u>59 853</u>

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byggnader	742 320	742 323
Ombyggnader	79 819	75 000
Summa	<u>822 139</u>	<u>817 323</u>

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden (per 1 januari)	135 830 000	135 830 000
Inköp (löpande under året)	48 193	-
Utgående anskaffningsvärde (per 31 december)	135 878 193	135 830 000
Ingående avskrivningar (per 1 januari)	-1 634 646	-817 323
- Årets avskrivningar (löpande under året)	-822 139	-817 323
Utgående avskrivningar (per 31 december)	-2 456 785	-1 634 646
Redovisat värde (per 31 december)	133 421 408	134 195 354

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	1 970	20 569
Skattefordran	330	-
Summa	2 300	20 569

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	391	64 506
Förutbetalda försäkringspremier	5 778	5 164
Kabel-TV	7 244	8 057
	<u>13 413</u>	<u>77 727</u>

Not 10 Kassa och Bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Transaktionskonto	611 779	760 433
Summa	611 779	760 433

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
		-	-	-	-
Stadshypotek	3,720	2018-10-30	10 000 000	-	10 000 000
Stadshypotek	4,110	2020-10-30	25 000 000	-	25 000 000
Stadshypotek	0,780	2020-12-30	8 300 000	-800 000	7 500 000
Stadshypotek	0,990	3-månaders	637 500	-75 000	562 500
Avgår nästa års amortering	-	-	<u>-75 000</u>	<u>-</u>	<u>-75 000</u>
			43 862 500	-875 000	42 987 500

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	75 000	75 000

Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Momsredovisning	-	8 935
Övriga kortfristiga skulder	448	-
Summa	448	8 935

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

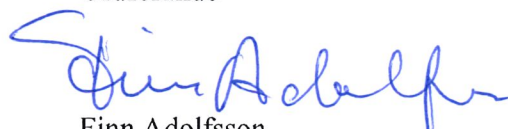
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	134 084	294 807
Löner och sociala avgifter	63 321	58 295
El	16 772	17 116
Vatten	14 715	-
Sophämtning	11 936	11 009
Städning	20 055	6 525
Extern revisor	20 000	20 000
Räntekostnader	235 772	236 443
Övriga upplupna kostnader	2 387	332
Summa	519 042	644 527

Not 15 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>45 750 000</u>	<u>45 750 000</u>
Summa ställda säkerheter	45 750 000	45 750 000

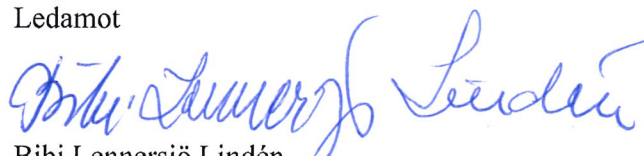
Lerum 2018 - 05 - 03


Valter Moss
Ordförande


Finn Adolfsson
Ledamot


Göran Johansson
Ledamot


Birgitta Brommesson Alexi
Ledamot


Bibi Lennerjö Lindén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 - 5 - 2018.

BDO Göteborg KB


Lennart Persson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Utsikten i Lerum

Org.nr. 769625-7554

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Lerum för år 2017.

Enligt min 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.

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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Utsikten i Lerum för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller 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 "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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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 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 jag 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 min 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 mitt 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 3 maj 2018



Lennart Persson
Auktoriserad revisor