

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Ankaret med säte i Gävle (org.nr 785000-0097) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Brynäs 61:14 i Gävle, byggd år 1959 i vilken man upplåter lägenheter och lokal. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskatte-lagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring ASA. I försäkringen ingår styrelseansvar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
16	lägenheter (bostadsrätt)	825 kvm
1	lokal	
3	garage	
6	bilplatser	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12. På stämman deltog 5 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 16 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Tommy Olsson	ordförande
Ylva Persson	sekreterare
Kaj Åkerblom	ledamot
Jan-Erik Lenholm	ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ordförande Tommy Olsson samt sekreterare Ylva Persson

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Tommy Olsson och Ylva Persson.

Revisor har varit Mikael Johansson på Aktiv Revision vald vid föreningsstämman.

Valberedning har varit styrelsen.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Städdag den 28/5

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2014	Översyn och reparation av tak. Plåtarbeten och taktegel. Ny tvättmaskin.
2015	Målning av takkupa. Målning av husgrund. Anläggande av cykelparkering Byte av vattenmätare.
2016	Uppsättande av staket.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder enligt underhållsplan.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2018	Renovering av gemensamhetslokal.
2018	Renovering av toalett och tvättstuga i källarplan.
2019	Relining av resterande avloppsstammar i källarplan

Förväntad framtida utveckling

Avgiften har under året varit oförändrad.

I budget för 2018 ingår 47 000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1,9 % för 2018.

Årsavgiften är i genomsnitt 613 kr/m² 2018.

Motivering till avgiftshöjning: Rekommendation från HSB.

Medlemsinformation

Av föreningens 16 medlemslägenheter har under året 3 överlåtits till ny ägare. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 16.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning i tkr	523	522	501	505	495
Rörelseresultat i tkr	88	121	56	61	93
Resultat efter finansiella poster i tkr	71	103	38	40	69
Balansomslutning i tkr	2 536	2 486	2 426	2 487	2 404
Årsavgift/kvm* i kr	602	602	576	576	576
Fond för yttre underhåll tkr	569	516	473	475	428
Låneskuld/kvm i kr	961	1 014	1 068	1 122	1 175
Räntekostnad/kvm i kr	21	22	23	33	40
Driftkostnad /kvm i kr	436	388	400	408	410

*Årsavgiften består utav årsavgift genom den totala bostadsrättsytan.
Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2016 till 2017.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 000	67 400	515 494	703 354	103 495
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				103 495	-103 495
Innevarande års avs/dis			54 000	-54 000	
Årets resultat					70 887
Belopp Vid årets slut	96 000	67 400	569 494	752 849	70 887

Resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat:	752 849
Årets resultat	70 887
Summa	823 736

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Avsättning till Fond för yttre underhåll enl. underhållsplan	47 000
Balanserat resultat	776 736
Summa	823 736

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

**Brf Ankaret**

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	522 707	522 148
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 129	50
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>524 836</u>	<u>522 198</u>
Rörelsekostnader			
Drift	Not 4	-359 954	-320 162
Övriga externa kostnader	Not 5	-9 135	-9 674
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-33 682	-35 654
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-33 681	-35 243
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-436 452</u>	<u>-400 733</u>
Rörelseresultat		88 384	121 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	32	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-17 529	-18 049
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-17 497</u>	<u>-17 970</u>
Resultat efter finansiella poster		70 887	103 495
Årets resultat		70 887	103 495

**Brf Ankaret**

Balansräkning		2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	1 607 169	1 637 290
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	7 120	10 680
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 614 289</u>	<u>1 647 970</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<u>1 614 289</u>	<u>1 647 970</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 12	903 112	820 447
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	17 870	16 496
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>920 982</u>	<u>836 943</u>
Kassa och bank		1 000	1 000
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<u>921 982</u>	<u>837 943</u>
Summa tillgångar		<u>2 536 271</u>	<u>2 485 913</u>

**Brf Ankaret****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser	96 000	96 000
Upplåtelseavgifter	67 400	67 400
Uppskrivningsfond	12 600	12 600
Fond för yttre underhåll	569 494	515 494
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>745 494</u>	<u>691 494</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	752 849	703 354
Årets resultat	70 887	103 495
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>823 736</u>	<u>806 849</u>

*Summa eget kapital*1 569 230 1 498 343**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 15,18	<u>748 405</u>	<u>792 637</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>748 405</u>	<u>792 637</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 15	44 232	44 232
Leverantörsskulder	38 633	20 655
Aktuella skatteskulder	1 001	1 146

Övriga skulder

Not 16 69 671 65 663

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17 65 099 63 238*Summa kortfristiga skulder*218 636 194 934**Summa eget kapital och skulder****2 536 271** **2 485 913**



Brf Ankaret

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar.

Avskrivning på Byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	120 år
Stammar, värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Transport (hiss)	25 år
Balkonger	25 år
Inre UH	120 år
Styr- övervakning	15 år
Restpost	50 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

Avskrivning Maskiner och andra tekniska anläggningar

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Avskrivning Inventarier, verktyg och installationer

Avskrivning inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 267 tkr till omförhandling under 2018. Styrelsen anser att föreningens finansiering är av långfristig karaktär och avser att förlänga de lån som har slutförfallodatum under 2018. Därför redovisas lånen i sin helhet som långfristig skuld.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.



Brf Ankaret

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 315 kronor för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 938 696 kr (1 938 696 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

**Brf Ankaret**

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	496 452	496 452
	Hyror	18 600	18 600
	Debiterade förbrukningsavgifter	7 680	7 680
	Överlåtelseavgifter	1 120	3 324
	Pantavgifter	2 663	0
	Övrigt	200	100
	Brutto	526 715	526 156
	Avsatt till inre fond	-4 008	-4 008
	Summa nettoomsättning	522 707	522 148
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Kundfaktura	2 129	0
	Övrigt	0	50
		2 129	50
Not 4	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	16 250	16 565
	Reparationer	64 761	14 816
	El	27 133	28 393
	Uppvärmning	130 071	132 878
	Vatten	29 856	33 365
	Sophämtning	9 839	9 440
	Övriga avgifter	30 776	27 664
	Förvaltningsarvoden	37 728	36 722
	Fastighetsskatt	11 922	11 922
	Övriga driftskostnader	1 618	8 398
		359 954	320 162
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Revisions- och förvaltningskostnader	9 135	9 674
		9 135	9 674

**Brf Ankaret**

Noter	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode	23 700	28 700
Övriga arvoden och ersättningar till förtroendevalda	3 500	0
Arbetsgivaravgifter	6 482	6 954
	33 682	35 654
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	30 121	31 682
Avskrivning inventarier, verktyg och installationer	3 560	3 561
	33 681	35 243
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	32	79
	32	79
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	17 529	18 049
	17 529	18 049



Brf Ankaret

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	2 723 154	2 723 154			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>2 723 154</u>	<u>2 723 154</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 085 864	-1 054 182			
Årets avskrivningar	-30 121	-31 682			
Utgående avskrivningar	<u>-1 115 985</u>	<u>-1 085 864</u>			
Bokfört värde	1 607 169	1 637 290			
Taxeringsvärde för fastigheten 6:14 i Gävle. Värdeår är 1959.					
Byggnad - bostäder	3 038 000	3 038 000			
Byggnad - lokaler	36 000	36 000			
	<u>3 074 000</u>	<u>3 074 000</u>			
Mark - bostäder	816 000	816 000			
Taxvärde totalt	3 890 000	3 890 000			
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	17 802	17 802			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 802</u>	<u>17 802</u>			
Ingående avskrivningar	-7 122	-3 561			
Årets avskrivningar	-3 560	-3 561			
Utgående avskrivningar	<u>-10 682</u>	<u>-7 122</u>			
Bokfört värde	7 120	10 680			
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto	1 855	1 854			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland	901 257	818 593			
	<u>903 112</u>	<u>820 447</u>			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Protector	9 688	8 424			
Com Hem	5 007	4 928			
HSB	3 175	3 144			
	<u>17 870</u>	<u>16 496</u>			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	96 000	67 400	515 494	703 354	103 495
Vinstdisp enl. stämmobeslut				103 495	-103 495
Innevarande års avs/disps.			54 000	-54 000	
Årets resultat					70 887
Belopp vid årets slut	96 000	67 400	569 494	752 849	70 887

h

**Brf Ankaret****Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 15,1 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	676687	1,35%	2018-02-01	267 012	2 768
Swedbank	2554716825	2,39%	2019-08-23	525 625	41 464
				792 637	44 232

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

748 405

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

571 477

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Fond för inre underhåll

69 671

65 663

69 671**65 663****Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

3 344

2 800

Övriga upplupna kostnader

El

2 844

2 534

Fjärrvärme

15 593

14 849

Städ

1 250

1 875

Vatten

0

3 014

Förutbetalda hyror och avgifter

42 068

38 166

65 099**63 238****Not 18 Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

1 993 000

1 993 000

Gävle den 2018-05-08

Jan-Erik Lenholm
Tommy Olsson
Kaj Åkerblom
Ylva Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

15/5 2018

Mikael Johansson
Godkänd revisor
Aktiv Revision i Gävle AB
Av stämman vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ankaret 14, org.nr 785000-0097.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ankaret 14 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 för föreningen.

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 Ankaret 14 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:

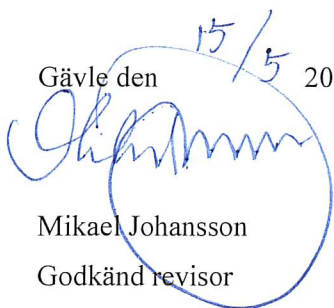
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Gävle den 15/5 2018



Mikael Johansson

Godkänd revisor