

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ånäs 5

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2018 och 2027.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vättlefjäll. Föreningens andel är 14,17 procent. Samfälligheten förvaltar innergården och dess skötsel samt snöröjning i kvarteret Vättlefjäll.

Styrelsen

Klas Johan Fredriksson	Ledamot
Jan Marcus Lindberg	Ledamot
Ingrid Christina Melin	Ledamot
Anna Magdalena Müller	Ledamot
Jennifer Louise Östergren	Ledamot

Sara Marie Lindenhall	Suppleant
Emma Ida Christina Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Stave	Ordinarie Extern	Guide Revision AB
-------------	------------------	-------------------

Valberedning

Mia Jodal

Martin Olsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bagaregården 2:8	1992	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1915 och består av 1 flerbostadshus.

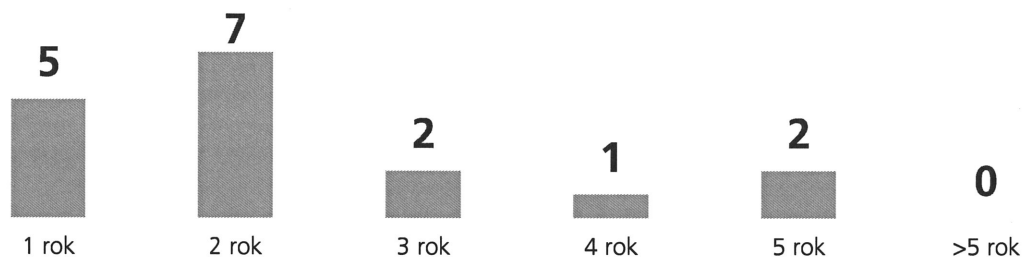
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 359 m², varav 1 257 m² utgör lägenhetsyta och 102 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Solarium	44 m ²	2019-04-30
Frisör	44 m ²	2020-12-31
Hudvård-Fotvård	18 m ²	2021-02-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2027. Underhållsplanen uppdaterades 2018-12-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolnings och filmning av föreningens stammar	2018	Ett litet hål ska relinas under tvättstugan. Stammarna kommer spolas och filmas igen om ca 5 år.
OVK-besiktning	2018	Vissa åtgärder kommer krävas av föreningens medlemmar, i respektive lägenhet.
Elbesiktning	2017	Besiktning av föreningens el.
Renovering av fönster på lokal	2016	Plåtklätt fönsterkarmen runt fönstret mot Örngatan, på lokalen Mollys drop-in solarium.
Rabatt	2016	Rabatten mot Örngatan omgjord med ny jord och nya växter. Delvis betalad via kompensation för dålig skötsel på gården av Green Landscaping.
Översyn och målning av takplåtar	2015	
Byte snörasskydd	2013	Byte till snörasskydd med piggar på taken in mot gården och mot Änäsvägen
Översyn och fogning av skorstenar	2012	
Upprustning av tvättstuga	2012	
Fönsterbyte etapp 4	2011	Samtliga fönster utbytta
Fönsterbyte etapp 2 & 3	2010	
Renovering av eldstäder/kakelugnar	2008 - 2009	Renovering och provtryckning
Fönsterbyte etapp 1	2008 - 2009	
Omläggning av tak	2007	
Fasadrenovering	2005 - 2009	Mot Redbergsplatsen 2005, mot Änäsvägen 2007, halva fasaden inåt gården 2008, resterande fasad 2009
Rörstambyte	1979 - 1980	
Elstambyte	1979 - 1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2018-2021	Översyn målning och byte av panel på fasaderna.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen i Brf Änäs 5
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

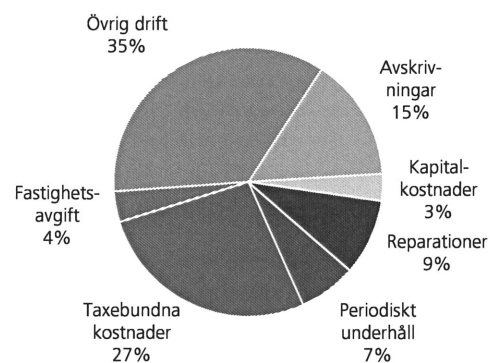
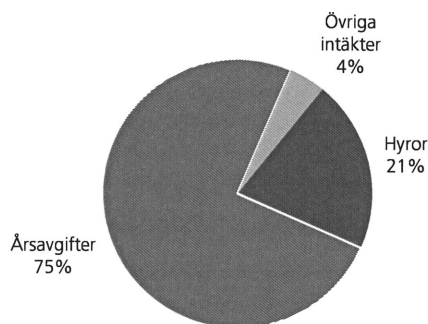
Föreningen har under året amorterat 661 175 kr på lånen. De kvarvarande lånen är på totalt 1 550 000 kr.

Månadsavgifterna har varit oförändrade under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 049 512	659 004
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	930 546	865 452
Finansiella intäkter	1 658	1 710
Minskning kortfristiga fordringar	1	7
Ökning av kortfristiga skulder	35 512	25 530
	967 717	892 699
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	728 551	472 537
Finansiella kostnader	28 573	29 655
Minskning av långfristiga skulder	661 175	0
	1 418 299	502 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	598 930	1 049 512
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-450 582	390 508

*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 1 337 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
Styrelsen har godkänt 2 nya medlemmar under året.

En lägenhet är uthyrd i andra hand i ett år tom 2018-10-23.

Den lilla lokalen är uthyrd till Stinas Face & Body from 2018-02-01.

Salong Lyxets hyra är höjd from 2018-01-01.

Det har satts upp en smidesgrind vid portalen till ingången i 5B från gatan. Det är också nymålat på väggarna innanför grinden.

Soprummet är nymålat och det är uppsatt ny belysning som tändes sig med rörelsedetektor.

Det har utförts en OVK besiktning av Accent VVS i föreningens lägenheter, lokaler och gemensamma utrymmen.

Ny fuktmätare har installerats i föreningens torkrum.

Föreningens stammar är spolade och filmade, nästa spolning och filmning kommer ske om ca 5 år. Ett litet hål kommer relinas under tvättstugan. Dessvärre orsakade Spolarna som var här och filmade samt spolade föreningens stammar en vattenläcka i lägenhet 7. Föreningens försäkringsbolag förhandlar, med Spolarnas försäkringsbolag, angående kostnaden för vattenskadnan.

Föreningen hade två städdagar under året, en på hösten och en på våren.

Föreningen har haft sin årliga kräftskiva.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 25

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	554	554	548	557
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 312	1 132	1 251	2 086
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 233	1 759	1 759	3 722
Elkostnad/m ² totalyta	13	12	13	12
Värmekostnad/m ² totalyta	93	84	91	85
Vattenkostnad/m ² totalyta	43	32	32	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	21	22	45	85
Soliditet (%)	78	73	72	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	44	234	93	187
Nettoomsättning (tkr)	892	864	873	888

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 257 m² bostäder och 102 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	3 636 421	0	0	3 636 421
Upplåtelseavgifter	1 897 289	0	0	1 897 289
Fond för yttre underhåll	656 840	107 500	0	549 340
S:a bundet eget kapital	6 190 550	107 500	0	6 083 050
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	114 118	-107 500	233 706	-12 088
Årets resultat	43 815	43 815	-233 706	233 706
S:a fritt eget kapital	157 934	-63 685	0	221 618
S:a eget kapital	6 348 484	43 815	0	6 304 668

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	43 815
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	221 618
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-107 500
summa balanserat resultat	157 933

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	157 933
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	892 002	864 192
Övriga rörelseintäkter	Not 3	38 544	1 260
Summa rörelseintäkter		930 546	865 452
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-566 157	-337 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 699	-72 970
Personalkostnader	Not 6	-62 695	-62 195
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-131 265	-131 265
Summa rörelsekostnader		-859 816	-603 801
RÖRELSERESULTAT		70 730	261 651
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 658	1 710
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 573	-29 655
Summa finansiella poster		-26 915	-27 945
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		43 815	233 706
ÅRETS RESULTAT		43 815	233 706



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 506 802	7 638 067
Summa materiella anläggningstillgångar		7 506 802	7 638 067
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 506 802	7 638 067
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	338 096	540 329
Summa kortfristiga fordringar		338 096	540 329
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		260 834	509 184
Summa kassa och bank		260 834	509 184
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		598 930	1 049 513
SUMMA TILLGÅNGAR		8 105 732	8 687 579

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 533 710	5 533 710
Fond för yttre underhåll	Not 10	656 840	549 340
Summa bundet eget kapital		6 190 550	6 083 050
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		114 118	-12 088
Årets resultat		43 815	233 706
Summa fritt eget kapital		157 934	221 618
SUMMA EGET KAPITAL		6 348 484	6 304 668
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 550 000	2 211 175
Summa långfristiga skulder		1 550 000	2 211 175
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		61 409	17 087
Skatteskulder		2 374	2 495
Övriga skulder		62 307	62 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	81 158	89 847
Summa kortfristiga skulder		207 248	171 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 105 732	8 687 579

Noter

Belopp 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 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	2018	2017
Byggnader	123 år	123 år
Fastighetsförbättringar fönster	30 år	30 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Tak	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	696 923	696 923
Hyror lokaler	192 791	166 401
Avgift andrahandsuthyrning	2 275	846
Öresutjämning	13	22
	892 002	864 192

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	36 994	0
Övriga intäkter	1 550	1 260
	38 544	1 260

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	16 296	15 943
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 875	0
	Myndighetstillsyn	725	0
	Gemensamma utrymmen	2 356	2 353
	Gård	1 462	1 058
	Förbrukningsmateriel	1 502	3 639
	Brandskydd	1 184	5 302
		33 400	28 295
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	5 000	0
	Vind	0	3 500
	Lås	3 649	0
	Elinstallationer	17 137	14 011
	Huskropp utvändigt	0	8 800
	Vattenskada	56 265	0
		82 051	26 311
	Periodiskt underhåll		
	VVS	32 594	0
	Mark/gård/utemiljö	28 719	0
		61 313	0
	Taxebundna kostnader		
	El	17 907	16 956
	Värme	126 205	114 008
	Vatten	58 471	42 817
	Sophämtning/renhållning	34 414	31 220
	Grovsopor	1 785	0
		238 782	205 001
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 345	30 598
	Kabel-TV	0	14 422
	Bredband	86 147	0
		117 492	45 020
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 119	32 745
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	566 157	337 372
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	613	919
	Revisionsarvode extern revisor	14 125	14 188
	Föreningskostnader	0	143
	Styrelseomkostnader	1 205	0
	Fritids- och trivselkostnader	6 389	1 418
	Förvaltningsarvode	33 888	32 660
	Administration	6 402	2 710
	Korttidsinventarier	5 482	10 332
	Konsultarvode	27 165	6 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 430	4 350
		99 699	72 970

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 425	38 925
	Kostnadsersättningar	11 040	11 040
	Sociala kostnader	12 230	12 230
		62 695	62 195
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	99 380	99 380
	Förbättringar	31 884	31 884
		131 265	131 265
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 079 427	9 079 427
	Utgående anskaffningsvärde	9 079 427	9 079 427
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 441 361	-1 310 096
	Årets avskrivningar enligt plan	-131 265	-131 265
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 572 625	-1 441 361
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 506 802	7 638 067
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 540 000	1 540 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 832 000	12 832 000
	Taxeringsvärde mark	10 407 000	10 407 000
		23 239 000	23 239 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 200 000	22 200 000
	Lokaler	1 039 000	1 039 000
		23 239 000	23 239 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	0	1
	Klientmedel hos SBC	338 096	540 328
		338 096	540 329

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	549 340	438 840
	Reservering enligt stadgar	107 500	110 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	656 840	549 340

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,760 %	1 250 000	1 455 175	2023-09-30
	Handelsbanken	1,250 %	300 000	756 000	2019-02-04
	Summa skulder till kreditinstitut		1 550 000	2 211 175	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			1 550 000	2 211 175	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 550 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 021 000	5 021 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 271	4 743
	Avgifter och hyror	76 887	85 104
		81 158	89 847

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

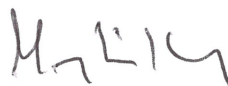
Det har skett relining av hålet under föreningens torkrum, som upptäcktes vid filmingen och spolningen av föreningens stammar. Reline Vision Sverige AB har utfört jobbet och kostnaden landade på 21 882 kr.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10 / 4 2019



Klas Johan Fredriksson
Ledamot



Jan Marcus Lindberg
Ledamot



Ingrid Christina Melin
Ledamot



Anna Magdalena Müller
Ledamot



Jennifer Louise Östergren
Ledamot

tjänstgörande suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 4 2019



Maria Stave
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ånäs 5
Org.nr. 716408-8499

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ånäs 5 för år 2018. 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 2018 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, 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.

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 Ånäs 5 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

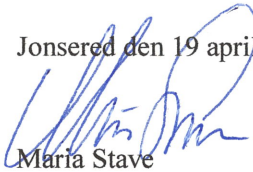
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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.

Jonsered den 19 april 2019



Maria Stave

Auktoriserad revisor