

ÅRSREDOVISNING
BRF STYRMANNEN 2016



nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF STYRMANNEN!

Ni är 15 bostadsrätter, 2 hyresrätter och 1 lokal som alla förenas i Brf Styrmannen. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2016 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2014 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Styrmannen. Vi tillhandahåller även fastighetsskötsel och lokalvård åt er bostadsrättsförening.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



En bra underhållsplan är grunden för en sund fastighet och dess ekonomi. Vi hjälper er! För mer information, ring Osborn på 031-745 8014.

Årsredovisning för
BRF Styrmannen

769611-6065

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-10
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Styrmannen, 769611-6065 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2004-11-08
Ekonomiska planen registrerades	2005-04-13
Stadgarnas registrerades	2004-11-08

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Carina Egbo

Erik Falkeby

Ida Falkeby

Helena Börjesson

Roll

Ordförande

Styrelsesuppleanter

Anna Stålhandske

Jöns Mårtensson

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Carina Egbo

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2016-06-14. I stämman deltog 18 medlemmar som representerade 15 lägenheter.

Revisor

Sebastien Argillet

Auktoriserad revisor

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kommun
Majorna 310:23	Göteborg
Byggnadsår	1935
Värdeår	1987
Total byggnadsyta	1 011 kvm
varav lägenhetsyta	973 kvm
varav lokalyta	38 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal bostadsrätter	15
Antal hyresrätter	2
Antal lokaler	1

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
1	15	1	-	-	-	17

Verksamhet i lokalerna

Konstnärlig verksamhet, ateljé

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning

NordicLife Förvaltning AB

Revision

Frejs Revisorer AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	19 medlemmar
Vid årets slut	20 medlemmar
Antal överlåtelse under året	3 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	8 813 525			8 813 525
Upplåtelseavgifter	1 779 799			1 779 799
Uppskrivningsfond	1 197 842		-9 409	1 188 433
Fond för yttre underhåll enl. not	349 475		54 657	404 132
Summa bundet kapital	12 140 641	-	45 248	12 185 889
Ansamlad vinst / förlust	-8 209 220		-139 952	-8 349 172
Årets resultat	-94 704	-3 907 269	94 704	-3 907 269
Balanserat resultat	-8 303 924	-3 907 269	-45 248	-12 256 441
Summa eget kapital	3 836 717	-3 907 269	-	-70 552

Fond för yttre underhåll och uppskrivningsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Fond för yttre underhåll		
Vid årets början	349 475	306 122
Avsättning yttrefond	54 657	43 353
	404 132	349 475
Uppskrivningsfond		
Vid årets början	1 301 340	1 301 340
Årets avskrivning enligt plan	-9 409	-9 409
Ingående avskrivning av uppskrivet belopp	-103 498	-94 088
	1 188 433	1 197 843

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2016 gjordes ingen avgiftshöjning.

Föreningen tog ett nytt lån på 3 miljoner SEK för delfinansiering av renoveringen som utförts under året.

Tekniskt underhåll

Under 2016 har flera renoveringar, i enlighet med underhållsplanen, utförts på fastigheten.

Fasaden mot gatan har fogats om.

Balkongerna mot gatan har bytts till helt nya.

Trapphusbalkongerna mot gården har renoverats.

Taket har lagts om med nya takpannor och takplåt har målats.

Stuprännor mot gatan har bytts ut.

Ny dränering mot gatan har utförts.

Mindre reparation på balkonger mot gården har utförts.

Renovering av hyreslokalen har påbörjats och kommer slutföras i början av 2017.

Ordförande har ordet

Under året har mycket hänt med husets utsida och det omfattande underhållsarbetet, enligt vår underhållsplan, har säkrat fastighetens skick många år framöver. I och med underhållsarbetet har föreningen tagit nya lån, vilket i bokföringen lett till en minskad soliditet och något högre räntekostnader. Man skall dock komma ihåg att underhållet är en investering som bland annat möjliggjort höjning av hyran för lokaler och antennplats på taket. Föreningen har även dolda tillgångar i form av två hyreslägenheter som vid en framtida försäljning frigör kapital och möjliggör återbetalning av en stor del av lånen.

Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla boende för visat tålamod under tiden projektet pågått.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	835 718	853 728	1 035 900	739 546
Resultat efter finansiella poster	-3 907 269	-94 704	206 389	6 444
Årsavgift bostäder pris/kvm/år				
Soliditet, %	-1	30	30	30

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-8 294 515
årets resultat	-3 907 269
avsättning till underhållsfond	-54 657
Totalt	-12 256 441
disponeras för:	
Till yttre fond avsätts 2016	54 657
I anspråkstagande	-349 475
balanseras i ny räkning	-11 961 623
Summa	-12 256 441

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	835 718	853 728
Summa rörelseintäkter		835 718	853 728
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 452 264	-582 748
Övriga externa kostnader	4	-33 968	-46 730
Personalkostnader	5	-39 426	-17 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-92 417	-92 417
Summa rörelsekostnader		-4 618 075	-739 849
Rörelseresultat		-3 782 357	113 879
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	44
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 931	-208 627
Summa finansiella poster		-124 912	-208 583
Resultat efter finansiella poster		-3 907 269	-94 704
		-3 907 269	-94 704
Årets resultat		-3 907 269	-94 704

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		8 813 525	8 813 525
Upplåtelseavgift		1 779 799	1 779 799
Fond för yttre underhåll och uppskrivningsfond		1 592 565	1 547 317
Summa bundet eget kapital		12 185 889	12 140 641
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 349 172	-8 209 220
Årets resultat		-3 907 269	-94 704
Summa fritt eget kapital		-12 256 441	-8 303 924
Summa eget kapital		-70 552	3 836 717
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	11 252 770	8 557 712
Summa långfristiga skulder	13	11 252 770	8 557 712
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		789 056	32 824
Skulder till kreditinstitut		203 692	100 192
Skatteskulder	14	1 427	-
Övriga skulder		30 234	9 950
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	82 719	103 530
Summa kortfristiga skulder		1 107 128	246 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 289 346	12 640 925

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	11 028 904	11 121 321
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>11 028 904</u>	<u>11 121 321</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 028 904</u>	<u>11 121 321</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		100	-
Övriga fordringar	9	50 194	20 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	92 741	9 048
Summa kortfristiga fordringar		<u>143 035</u>	<u>29 762</u>
<i>Kassa och bank</i>	11		
Kassa och bank		1 117 407	1 489 842
Summa kassa och bank		<u>1 117 407</u>	<u>1 489 842</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 260 442</u>	<u>1 519 604</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>12 289 346</u>	<u>12 640 925</u>

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1,0
- Fastighetsförbättringar	1,0
- Port- och säkerhetsdörrar	2,5

Värderingsprinciper

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

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 268 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	630 342	646 910
Hysesintäkter	205 376	206 818
Summa	835 718	853 728

Not 3 Rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Driftkostnader		
El	27 730	12 691
Fjärrvärme	121 108	70 842
Vatten	46 508	45 004
Renhållning	27 479	59 605
	<u>222 825</u>	<u>188 142</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	64 630	114 854
Kabel TV	22 848	22 100
Fastighetsförsäkringar	9 043	9 839
Bredband fastighet avtal	49 945	-
	<u>146 466</u>	<u>146 793</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparation/underhåll, serviceavtal	18 976	-
Reparationer av bostäder	2 223	12 500
Reparationer av lokaler	-	33 001
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 266	38 723
Reparationer av installationer	33 276	6 811
Reparationer av markytor	-	4 528
	<u>55 741</u>	<u>95 563</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll installationer	-	128 609
Planerat underhåll huskropp utvändigt	4 000 011	-
Planerat underhåll markytor	3 475	-
	<u>4 003 486</u>	<u>128 609</u>
Fastighetsavgift	23 746	23 641
	<u>23 746</u>	<u>23 641</u>
Summa	4 452 264	582 748

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Ekonomisk förvaltning	27 144	20 789
Bankkostnader	2 384	3 517
Föreningskostnader	3 740	2 454
Övriga administrativa kostnader	700	19 970
	<u>33 968</u>	<u>46 730</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	30 000	13 749
	30 000	13 749
Sociala kostnader	9 426	4 205
Summa	39 426	17 954

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	73 241	73 241
Inventarier, verktyg och installationer	19 176	19 176
Summa	92 417	92 417

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	7 572 765	7 572 765
- Mark	3 174 413	3 174 413
	10 747 178	10 747 178
Ackumulerad uppskrivning		
- Vid årets början	1 301 340	1 301 340
- Årets avskrivning enligt plan	-9 409	-9 409
- Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-103 497	-94 088
	1 188 434	1 197 843
- Vid årets början	-823 700	-740 692
- Årets avskrivning enligt plan	-83 008	-83 008
	-906 708	-823 700
Redovisat värde vid årets slut	11 028 904	11 121 321
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	3 174 413	3 174 413
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	10 400 000	9 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	7 600 000	5 200 000
	18 000 000	14 200 000
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	219 000	251 000
	219 000	251 000
Summa taxeringsvärde	18 219 000	14 451 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	18 255	18 255
Vid årets slut	18 255	18 255
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-18 255	-18 255
Vid årets slut	-18 255	-18 255
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
- Avräkningskonto hos förvaltare	25 219	-
- Skattekonto	20 975	-
- Upplupen försäkringskostnad	-	9 380
- Övriga kortfristiga fordringar	4 000	4 000
- Skattefordran	-	7 334
	50 194	20 714

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	4 077	3 336
- Övriga	88 664	5 712
Redovisat värde vid årets slut	92 741	9 048

Not 11 Kassa och Bank

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	1 107 910	1 478 345
Övriga konton	9 497	11 497
	1 117 407	1 489 842

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	2016-12-31	2015-12-31	Nästa villkor- förändring
Nordea		11 456 462	8 657 904	
		11 456 462	8 657 904	
Nordea 3978 84 16489	1,57	3 251 500	3 306 500	2021-05-19
Nordea 3978 85 51890		-	1 867 712	
Nordea 3978 84 16497	0,86	3 224 000	3 383 500	2018-05-16
Nordea 3978 87 22393	0,39	4 777 270		2017-03-15
Nästa års amortering		203 692	100 192	
		11 456 462	8 657 904	

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 500 000	12 500 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	12 500 000	12 500 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Not 14 Beräknad fastighetsskatt

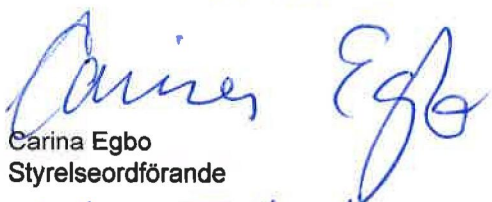
	2016-12-31	2015-12-31
Betald F-skatt	-22 319	-23 641
Årets fastighetsskatt	23 746	23 641
	1 427	-

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Beräknat revisionsarvode	13 000	13 000
Upplupen räntekostnad	5 871	18 876
Upplupna driftkostnader	-	49 535
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	63 848	22 119
	82 719	103 530

Underskrifter

Göteborg den 20 17-05-16



Carina Egbo
Styrelseordförande



Erik Falkeby
Ledamot



Ida Falkeby
Ledamot



Helena Börjesson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 maj 2017



Sebastien Argillet
Frejs Revisorer AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Styrmanen

Org.nr 769611-6065

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Styrmanen för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 16 maj 2017

Frejs Revisorer AB



Sébastien Argillet
Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevittnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

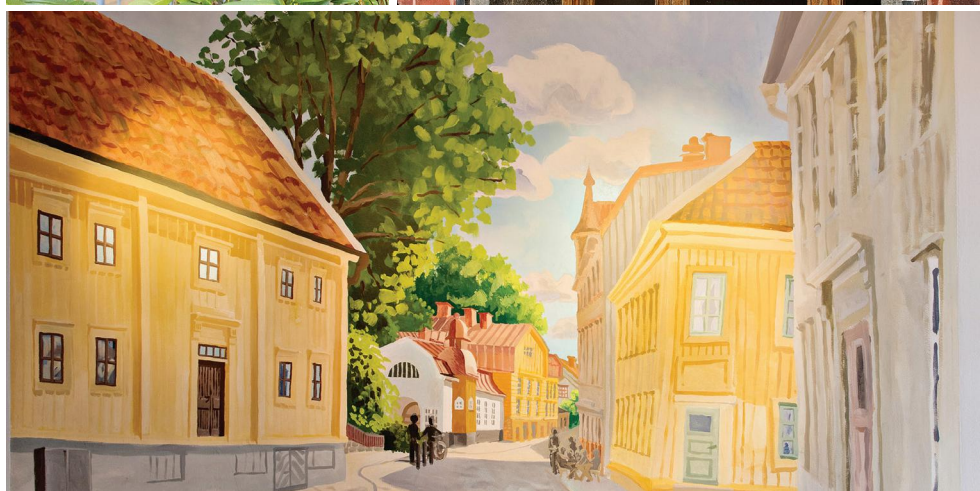
Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt. Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd. Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se