



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Älvtomta



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Älvtomta

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 1998 och 2018.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1997-11-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-09-04 och nuvarande stadgar registrerades 2010-12-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Väster Park Samfällighetsförening. Föreningens andel är 9 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamma ytor i form av park, vägar, belysning o dagvattenledningar mm.

Styrelsen

Kristina Margareta Borgström	Ledamot
Troéng	
Jan Ivar Lindén	Ledamot
Eva Birgitta Norén	Ledamot
Erik Karl Johan Reinholdz	Ledamot
Joakim Carl Peter Winthsol	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Hallgren

Ordinarie Extern

Öhrings PricewaterhouseCoopers

Valberedning

Cecilia Molander

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
STORMHATTEN 3	1998	Örebro

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 1907 och består av 3 flerbostadshus och 2 småhus.

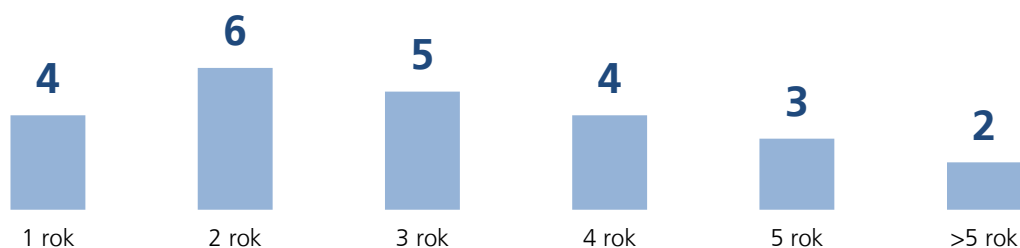
Värdeåret är 1999.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 937 m², varav 1 937 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1998 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Markanläggning N/O hus	2017
Byte ytterdörr M hus	2017
Byte av all gemensam belysning i trapphus, källare samt utomhus till LED belysning	2017
Markanläggning L/M	2016
Målning yttertak hus K och L	2015
Målning yttertak M och N/O	2014
Målning Tvättstugor och källare i hus M och P/Q	2013
Målning yttertak P/Q	2013
Nya fönster i trapphus P/Q	2012
Tak Häng-stuprännor N/O	2011
Tilläggsisolering vindar alla hus	2010
Utvändig målning fönster och ytterdörrar	2009
Totalrenovering alla hus	1998 - 1999

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn, fällning nyplantering björkar	2018	2022
Målning/putsning grindstolpar	2018	
Målning staket	2018	2018-2020
Målning av ytterdörrar	2018	
Målning av fönster utvändigt	2019	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Sophantering	Tekniska förvaltningen och IL Recykling AB
El & fjärrvärme	Eon
Markskötsel	Maskinringen /Lia entreprenad
Hiss	Hisscentralen/DNV
Inre städning	Hoffes städ
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

I föreningens angivna årsavgift ingår parkeringsplats med motorvärmare till alla lägenheter >1 rok. TV, IP-telefoni och bredband via Comhem ingår i alla lägenheter. Samtliga fem byggnader har uppvärmda källare med tvättstugor och lägenhetsförråd. Föreningens totala uppvärmda yta uppgår till ca 3.000 m².

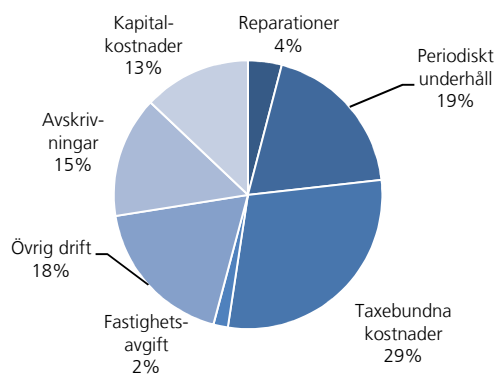
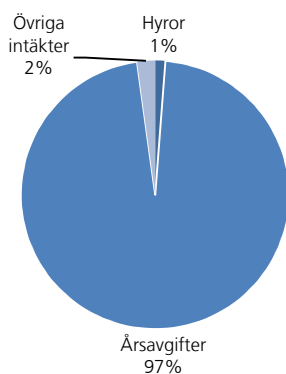
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Likviditeten är god och likvida medel har under 2017 ökat med 86 tkr till totalt 1.247 tkr. Belåningen är måttliga 6.477 kr/m² lägenhetsyta.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 161 260	1 052 872
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 569 076	1 732 674
Finansiella intäkter	43	104
Minskning kortfristiga fordringar	1 283	0
Ökning av kortfristiga skulder	82 830	0
	1 653 232	1 732 778
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 278 765	1 000 140
Finansiella kostnader	228 030	272 672
Ökning av kortfristiga fordringar	0	917
Minskning av långfristiga skulder	60 000	340 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 661
	1 566 795	1 624 390
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 247 697	1 161 260
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	86 437	108 388

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	783	867	913	913
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 477	6 507	6 683	6 793
Elkostnad/m ² totalyta	29	29	31	28
Värmekostnad/m ² totalyta	207	195	185	140
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	7	14	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	141	190	229
Soliditet (%)	47	47	46	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-195	203	21	97
Nettoomsättning (tkr)	1 568	1 732	1 820	1 820

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 937 m² bostäder.

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	10 673 000	0	0	10 673 000
Fond för yttre underhåll	882 213	69 000	-66 250	879 463
S:a bundet eget kapital	11 555 213	69 000	-66 250	11 552 463
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	863	-69 000	269 081	-199 218
Årets resultat	-194 747	-194 747	-202 831	202 831
S:a ansamlad förlust	-193 884	-263 747	66 250	3 613
S:a eget kapital	11 361 329	-194 747	0	11 556 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-194 747
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	69 864
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-69 000
summa balanserat resultat	-193 883

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

338 409
144 526

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 568 076	1 731 674
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	1 000
Summa rörelseintäkter		1 569 076	1 732 674
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 183 202	-895 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 712	-71 840
Personalkostnader	Not 6	-31 851	-32 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-257 070	-257 135
Summa rörelsekostnader		-1 535 836	-1 257 276
RÖRELSERESULTAT		33 240	475 398
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	104
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 030	-272 672
Summa finansiella poster		-227 987	-272 568
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-194 747	202 831
ÅRETS RESULTAT		-194 747	202 831

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	22 977 617	23 234 688
Maskiner och inventarier Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	22 977 617	23 234 688
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 980 417	23 237 488
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 283
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	1 246 163	1 159 726
Summa kortfristiga fordringar	1 246 163	1 161 009
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 000	2 000
Summa kassa och bank	2 000	2 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 248 163	1 163 009
SUMMA TILLGÅNGAR	24 228 580	24 400 497

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 673 000	10 673 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	882 213	879 463
Summa bundet eget kapital		11 555 213	11 552 463
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		863	-199 218
Årets resultat		-194 747	202 831
Summa fritt eget kapital		-193 884	3 613
SUMMA EGET KAPITAL		11 361 329	11 556 076
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 485 000	12 385 000
Summa långfristiga skulder		12 485 000	12 385 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	60 000	220 000
Leverantörsskulder		155 416	60 493
Skatteskulder		1 343	215
Övriga skulder		14 349	13 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	151 143	165 139
Summa kortfristiga skulder		382 251	459 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 228 580	24 400 497

Noter

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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Värmeanläggning	15 år	15 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 516 370	1 680 188
Hyror parkering	19 144	18 920
Bredbandsintäkter	32 544	32 544
Öresutjämning	18	22
	1 568 076	1 731 674

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	1 000	1 000
	1 000	1 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	30 807	30 807
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 875	24 060
	Snöröjning/sandning	5 396	14 364
	Städning entreprenad	13 956	11 573
	Städning enligt beställning	0	6 875
	Sotning	341	0
	Hissbesiktning	1 846	2 918
	Myndighetstillsyn	10 013	0
	Gemensamma utrymmen	9 754	0
	Gård	268	1 899
	Serviceavtal	3 494	6 049
	Förbrukningsmateriel	1 592	15 183
	Teleport/hissanläggning	8 891	5 319
		117 233	119 047
Reparationer			
	Tvättstuga	2 493	13 234
	Entré/trapphus	11 943	4 061
	Lås	2 019	8 390
	VVS	5 142	7 029
	Värmeanläggning/undercentral	11 004	0
	Elinstallationer	18 626	4 349
	Hiss	3 364	26 159
	Mark/gård/utemiljö	0	12 938
	Garage/parkering	0	1 962
	Skador/klotter/skadegörelse	4 375	0
	Vattenskada	12 261	24 344
		71 227	102 466
Periodiskt underhåll			
	Källare	0	25 000
	Entré/trapphus	69 205	0
	Elinstallationer	175 001	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	19 203	0
	Mark/gård/utemiljö	75 000	41 250
		338 409	66 250
Taxebundna kostnader			
	El	55 928	56 748
	Värme	401 318	376 828
	Vatten	27 972	13 041
	Sophämtning/renhållning	29 721	22 600
		514 939	469 217
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	27 002	26 105
	Samfällighetsavgift	24 100	24 100
	Kabel-TV	58 732	58 027
		109 834	108 232
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 560	30 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 183 202	895 644

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	612	613
	Revisionsarvode extern revisor	9 438	9 063
	Föreningskostnader	682	548
	Styrelseomkostnader	0	11 247
	Fritids- och trivselkostnader	2 223	2 641
	Förvaltningsarvode	41 966	40 847
	Administration	3 243	2 531
	Korttidsinventarier	1 199	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 350	4 350
		63 712	71 840
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	24 999
	Kostnadsersättningar	0	555
	Sociala kostnader	6 851	7 102
		31 851	32 656
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	221 730	221 730
	Förbättringar	35 340	35 405
		257 070	257 135
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 154 040	27 154 040
	Utgående anskaffningsvärde	27 154 040	27 154 040
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 919 352	-3 662 217
	Årets avskrivningar enligt plan	-257 070	-257 135
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 176 423	-3 919 352
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 977 617	23 234 688
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 500 000	4 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 000 000	18 000 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		23 000 000	23 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 000 000	23 000 000
		23 000 000	23 000 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 111	104 111
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 111	104 111
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 111	-104 111
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 111	-104 111
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	466	466
	Klientmedel hos SBC	1 245 697	1 159 256
	Placeringskonto hos SBC	0	4
		1 246 163	1 159 726
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	879 463	667 463
	Reservering enligt stadgar	69 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 250	-238 000
	Vid årets slut	882 213	879 463

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,750 %	2 745 000	2 805 000	2020-03-30
Handelsbanken	3,100 %	2 600 000	2 600 000	2018-03-30
Handelsbanken	1,050 %	3 200 000	3 200 000	2018-03-01
Handelsbanken	1,050 %	4 000 000	4 000 000	2019-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		12 545 000	12 605 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-60 000	-220 000	
		12 485 000	12 385 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 245 00 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	0	1 667
	Sociala avgifter	0	524
	Ränta	16 140	26 497
	Avgifter och hyror	135 003	136 451
		151 143	165 139

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 6/3 2018

Kristina Margareta Borgström Troéng
Ledamot



Jan Ivar Lindén
Ledamot



Eva Birgitta Norén
Ledamot



Erik Karl Johan Reinholdz
Ledamot

Joakim Carl Peter Winthsol
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 10/4 2018



Anders Hallgren
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Älvtomta, org.nr 769602-6504

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Älvtomta 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. 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

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. 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 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 ett 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 Älvtomt för år 2017 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

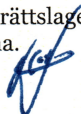
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.



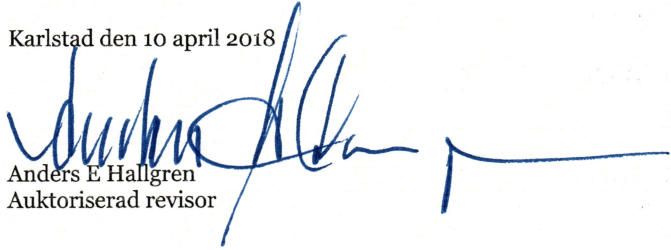


Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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, viktiga 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.

Karlstad den 10 april 2018


Anders E Hallgren
Auktoriserad revisor