

Postad till Petra
från revisorn 26/4

Bostadsrättsföreningen
Pallas i Trollhättan
Org nr 763000-1449

Årsredovisning
för verksamhetsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Bostadsrättsföreningen Pallas i Trollhättan
Org nr 763000-1449

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9-15

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för Brf Pallas i Trollhättan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pallas 7 i Trollhättans kommun, på fastigheten finns 3 byggnader med 72 lägenheter uppförda. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheterna är uppförda 1958.

Fastigheternas adress är Kungsgatan 7, Järnvägsgatan 11 A-B och 13 A samt Österlånggatan 10 A-B i Trollhättan.

Föreningen har sitt säte i Trollhättans kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Föreningens fastigheter fördelar sig enligt följande:

24 st	1 rum och kök
23 st	2 rum och kök
21 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök
9 st	Lokaler
20 st	Garage
21 st	P-platser

Total tomtarea uppgår till:	3 083,0 m ²
Total bostadsarea uppgår till:	4 452,0 m ²
Total lokalarea uppgår till:	484,0 m ²

Årets taxeringsvärde:	37 761 000 kr
Föregående års taxeringsvärde:	37 761 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Boendeavgifter

Årsavgifterna höjdes senast 2012-04-01 med 2 %. Utgående årsavgift utgör vid verksamhetsårets slut 607 kr/m² bostadsyta. Styrelsen har efter att antagit budgeten för 2018 beslutat om förnärvarande oförändrade årsavgifter.

Underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 179 tkr och planerat underhåll för 234 tkr. Av de planerade underhållskostnaderna har 234 kr disponerats ur underhållsfonden.

Lagstadgad obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes 2013-01-30 och nästa besiktning skall ske 2019.

Föreningens underhållsfond

<i>Ingående behållning</i>	1 300 611
Årets avsättning	113 283
Årets underhåll, disponeras ur underhållsfonden	-233 793
<i>Utgående behållning</i>	<u>1 180 101</u>

<i>Tidigare utfört underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Fasadrenovering	1990	
Stambyte	2006	
Gårdsrenovering	2012	
Nya portar och plåtpartier över dessa	2015	
Nytt låssystem	2015/2016	

<i>Årets utförda underhåll</i>	<i>Belopp tkr</i>	<i>Kommentar</i>
Bostäder	-131	Grundvattenpump utbytt
Underhållspolning	-56	
Renovering mangelrum	-46	

<i>Större planerade underhåll</i>	<i>År</i>	<i>Kommentar</i>
Separerering av spill- och dagvattenledning	2018	
Slutförande av renovering mangelrum	2018	

Styrelsen bedömer att kostnaderna för ovan planerade underhållsåtgärder i sin helhet skall täckas av underhållsfonden.

Förvaltning

Under året har föreningen anlitat Stols Fastighetsservice för fastighetsskötsel och trappstädning. RevisorsCentrum i Skövde AB har biträtt styrelsen med årsbokslut, årsredovisning, budgetering samt lägenhetsförteckning.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal avseende:

Anticimex	Rengöring och fägelsanering
Com Hem AB	Kabel-TV
Crawford	Garageportar

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer			Vald t.o.m
Ordinarie ledamöter	Funktion	Utsedd av	stämman år
Henrik Björklund	Ordförande	Stämman	2018
Petra Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Patrik Larsson	Sekreterare	Stämman	2018
Jan Sundberg	Ledamot	Stämman	2018
Eje Grönquist	Ledamot	Stämman	2019
Katherine Edvardsson	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Barbro Gustavsson		Stämman	2018
Ordinarie revisor			
Borevision AB		Stämman	2018
Ansvarig: Susanne Andersson	Revisor		
Revisorssuppleant			
Borevision AB		Stämman	2018
Arthur Kozak	Revisor		
Valberedning			
Emelie Dahl		Stämman	2018
Vicevärd			
Joackim Carlsson		Styrelsen t.o.m. 2017-05-31	
Eje Grönquist		Styrelsen fr.o.m. 2017-06-01	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året uppstod en vattenläcka i ledningarna utanför Järnvägsgatan 11 vilken har åtgärdats.

Ekonomi

Föreningen redovisar för året en vinst på 269 tkr (f.år +470 tkr). Orsaken till det försämrade resultatet är främst högre kostnader för underhåll och reparationer under verksamhetsåret.

Föreningen valde under 2015 att övergå från K2 till K3 som redovisningsmodell.

I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändringar, vilket långsiktigt bättre speglar en bostadsrättsförenings resultat. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad. Resultat efter fondförändringar ser ut enligt följande:

	2017	2016
Årets resultat	268 980	470 365
Årets avsättning till underhållsfond	-113 283	-113 283
Årets uttag ur underhållsfond	233 793	0
Årets resultat efter förändring underhållsfond	389 490	357 082

Avseende händelser efter räkenskapsårets utgång, se övriga noter

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2017-06-20. Styrelsen har under året hållit 13 protokollsförda sammanträden.

Medlemsinformation

Medlemmar

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 91 personer

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer

Föreningens medlemsantal uppgår på bokslutsdagen till 91 personer.

På fastigheten finns 72 medlemslägenheter uppförda.

Överlåtelse

Under året har 10 st överlåtelse skett (f år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Styrelsens policy för andrahanduthyrning är i enlighet med gällande lagstiftning.

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift har tagits ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 014	2 989	2 980	2 994
Resultat efter finansiella poster	269	470	472	97
Resultat exkl. avskrivning	599	779	747	788
Balansomslutning	13 759	13 688	14 115	13 694
Eget kapital	3 644	3 375	2 905	2 433
Soliditet	26	25	21	18
Likviditet	198	196	153	21
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m ²	607	607	607	607
Driftskostnader kr/m ² (exkl. underhåll)	325	230	331	331
Ränta kr/m ²	42	53	59	69
Avsättning till underhållsfonden kr/m ²	23	23	41	–
Underhållsfond tkr	1 180	1 301	1 187	987
Lån kr/m ²	1 929	2 008	2 088	2 167

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Grund- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	295 195	1 300 611	1 308 808	470 365
Extra fondavs. enl. stämmobeslut		–	–	
Disposition enligt stämmobeslut		–	470 365	-470 365
Avsättning till underhållsfond		113 283	-113 283	
Ianspråktagande av underhållsfond		-233 793	233 793	
Årets resultat				268 980
Vid årets slut	295 195	1 180 101	1 899 683	268 980

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 779 173
Årets resultat före fondförändring	268 980
Årets fondavsättning enligt styrelsens beslut, 0,3% av taxeringsvärdet	-113 283
Årets ianspråktagande av underhållsfonden	233 793
Summa överskott/underskott	<u>2 168 663</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Att balansera i ny räkning	2 168 663
Extra avsättning till underhållsfonden	<u>–</u>
	2 168 663

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. ☞

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 014 030	2 988 565
Övriga rörelseintäkter	3	1 268	415
Summa rörelseintäkter		3 015 298	2 988 980
Rörelsekostnader			
Årets reparationskostnader	4	-158 767	-176 487
Årets underhållskostnader	5	-233 793	-
Driftskostnader	6	-1 423 902	-1 495 655
Övriga externa kostnader	7	-213 278	-153 674
Personalkostnader	8	-181 360	-124 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-330 281	-308 631
Summa rörelsekostnader		-2 541 381	-2 258 745
Rörelseresultat		473 917	730 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	10	-	375
Räntekostnader och liknande poster	11	-204 937	-260 245
Summa finansiella poster		-204 937	-259 870
Resultat efter finansiella poster		268 980	470 365
Skatter			
Skatt på årets resultat		-	-
Årets resultat		268 980	470 365
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-113 283	-113 283
Ianspråktagande av underhållsfond		233 793	-
Resultat efter fondförändring		389 490	357 082

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	11 806 641	12 136 922
Pågående ny- till och ombyggnader och förskott	13	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		11 806 641	12 136 922
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	—	—
Summa finansiella anläggningstillgångar		—	—
Summa anläggningstillgångar		11 806 641	12 136 922
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	35 248
Övriga fordringar	15	140	32 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	51 696	43 392
Summa kortfristiga fordringar		51 836	110 724
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	1 900 379	1 441 766
Summa kassa och bank		1 900 379	1 441 766
Summa omsättningstillgångar		1 952 215	1 552 490
SUMMA TILLGÅNGAR		13 758 856	13 689 412

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		295 195	295 195
Underhållsfond		1 180 101	1 300 611
Summa bundet eget kapital		1 475 296	1 595 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 899 683	1 308 808
Årets resultat		268 980	470 365
Summa fritt eget kapital		2 168 663	1 779 173
Summa eget kapital		3 643 959	3 374 979
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	9 131 014	9 522 482
Summa långfristiga skulder		9 131 014	9 522 482
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	391 468	391 468
Leverantörsskulder		124 527	33 706
Skatteskulder	19	2 257	–
Övriga kortfristiga skulder	20	4 053	8 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	461 578	358 107
Summa kortfristiga skulder		983 883	791 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 758 856	13 689 412

Noter

Not 1

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott med redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 315 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 687 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2017
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig avsättning och ianspråktagande ur fonden som tillägg i resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.


Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. 

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Antal år
Fasad/Stomme	80
Tak	40
Värmesystem	40
Sanitet VVS	40
Elinstallationer	40
Ventilation	40
Dränering	40
Fönster	20
Plåtarbeten	20
Entrépartier	20
Energibesparing	20
Lås	20

Markvärdet är ej föremål för avskrivning.

	2017-01-01	2016-01-01
Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 700 912	2 700 912
Hyror, lokaler	205 356	202 512
Hyror, garage och förråd	70 917	74 341
Hyror, p-platser	28 710	—
Hyresbortfall, garage och p-plats	-660	—
Hyresbortfall, övriga	-5 317	—
Överlåtelse- och pantavgift	14 112	10 800
	<u>3 014 030</u>	<u>2 988 565</u>

	2017-01-01	2016-01-01
Not 3 Övriga rörelseintäkter	2017-12-31	2016-12-31
Inkassointäkter	160	—
Påminnelseavgift	400	—
Övriga ersättningar	708	415
	<u>1 268</u>	<u>415</u>

	2017-01-01	2016-01-01
Not 4 Årets reparationskostnader	2017-12-31	2016-12-31
Bostäder	-1 750	-100 297
Lokaler	-2 810	-59 004
Gemensamma utrymmen	-39 865	-14 081
Installationer (va/avlopp, värme, vent., el, hissar, lås mm)	-12 696	—
Huskropp utvändigt	-96 886	—
Övriga utgifter	-4 760	-3 105
	<u>-158 767</u>	<u>-176 487</u>

	2017-01-01	2016-01-01
Not 5 Årets underhållskostnader	2017-12-31	2016-12-31
Bostäder	-131 250	–
Installationer	-102 543	–
	<u>-233 793</u>	<u>–</u>

	2017-01-01	2016-01-01
Not 6 Driftskostnader	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 290	–
Försäkringspremier	-28 557	-21 072
Kabel-TV	-58 058	-59 133
Städning	–	-40 359
Fastighetsskötsel	-298 243	-407 360
Snö- och halkbekämpning	-7 116	–
Reparationer maskiner och inventarier	-3 518	–
Förbrukningsmaterial	-6 662	–
Förbrukningsinventarier	-21 317	–
Övriga köpta tjänster	-15 500	–
Bredband/Porttelefon	-3 949	–
Uppvärmning	-584 197	-635 342
Vatten	-140 234	-125 480
El	-89 327	-103 380
Renhållning	-49 225	-47 249
Övriga fastighetskostnader	-5 709	-56 280
	<u>-1 423 902</u>	<u>-1 495 655</u>

	2017-01-01	2016-01-01
Not 7 Övriga externa kostnader	2017-12-31	2016-12-31
Ekonomisk förvaltning	-114 008	–
Fastighetsskatt	–	-108 906
Juridiska kostnader	-395	–
Arvode, yrkesrevisor	-17 750	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-18 307	–
Kontorsmaterial	-178	–
Telefon och porto	-3 292	–
Nedskrivning fordringar	-53 970	–
Medlems- och föreningsavgifter	–	-29 518
Konsultarvoden	–	–
Bankkostnader	–	–
Övriga externa kostnader	-5 378	–
	<u>-213 278</u>	<u>-153 674</u>

	2017-01-01	2016-01-01
Not 8 Personalkostnader	2017-12-31	2016-12-31
Lön till fastighetsskötare	-33 500	-6 000
Styrelsearvoden	-106 500	-90 300
Övriga kostnadsersättningar	–	–
	<u>-140 000</u>	<u>-96 300</u>
Sociala kostnader	-41 360	-27 998
	<u>-181 360</u>	<u>-124 298</u>

	2017-01-01	2016-01-01
Not 9 Av- och nedskrivning av materiella anläggningstillg.	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader	-274 517	-274 518
Standardförbättringar	-55 764	-34 113
	<u>-330 281</u>	<u>-308 631</u>

	2017-01-01	2016-01-01
Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter, skattekonto	-	145
Ränteintäkter på hyres- och avgiftsfordringar	-	230
	<u>-</u>	<u>375</u>

	2017-01-01	2016-01-01
Not 11 Räntekostnader och liknande poster	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	-201 200	-260 245
Övriga finansiella kostnader	-3 737	-
	<u>-204 937</u>	<u>-260 245</u>

Not 15 Övriga fordringar	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	–	1 127
Skattekonto	140	432
Övriga fordringar	53 970	30 525
Reserverade fordringar	-53 970	–
	<u>140</u>	<u>32 084</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	30 521	28 557
Övriga förutbetalda kostnader	21 175	14 835
	<u>51 696</u>	<u>43 392</u>

Not 17 Kassa och bank	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 076 911	618 298
Placeringskonto	823 468	823 468
	<u>1 900 379</u>	<u>1 441 766</u>

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	-9 522 482	-9 913 950
Avgår kortfristig del	391 468	391 468
Summa långfristig skuld till kreditinstitut	<u>-9 131 014</u>	<u>-9 522 482</u>

Kreditgivare	Ränta	Bundet till	Ingående låneskuld	Nya/lösta lån amortering	Årets	Utgående låneskuld
Stadshypotek 188598	1,52%	2020-04-30	-697 596		108 000	-589 596
Stadshypotek 973960	1,20%	Rörligt	-1 700 000			-1 700 000
Stadshypotek 33163	2,60%	2018-04-30	-1 419 024		66 000	-1 353 024
Stadshypotek 109248	2,73%	2019-04-30	-3 601 330		89 468	-3 511 862
Stadshypotek 275179	1,40%	2020-04-30	-2 496 000		128 000	-2 368 000
			<u>-9 913 950</u>	<u>–</u>	<u>391 468</u>	<u>-9 522 482</u>

Lån som förfaller till betalning

Inom 1 år	391 468
Inom 2- 5 år	1 565 872
Efter 5 år	7 565 142

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	13 790 000	13 790 000
------------------------	------------	------------

Not 19 Skatteskulder	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsavgift/skatt	-112 290	-108 906
Betald preliminärskatt	110 033	110 033
	<u>-2 257</u>	<u>1 127</u>

Not 20 Övriga kortfristiga skulder	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	-4 053	-584
Fond för inre underhåll	–	-7 380
Övriga kortfristiga skulder	–	-706
	<u>-4 053</u>	<u>-8 670</u>

Bostadsrättsföreningen Pallas i Trollhättan
Org nr 763000-1449

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	-34 028	-30 332
Upplupna kostnader för underhåll	-46 098	–
Upplupna kostnader för el	–	-3 613
Upplupna kostnader för vatten	-12 079	–
Upplupna kostnader för värme	-79 250	-78 637
Upplupna kostnader för förvaltning	-26 188	–
Upplupna kostnader för renhållning	-8 109	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	-235 826	-191 442
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-20 000	-54 083
	<u>-461 578</u>	<u>-358 107</u>

Övriga noter	2017-12-31	2016-12-31
STÄLLDA SÄKERHETER		
Fastighetsinteckningar	13 790 000	13 790 000

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Föreningen har tecknat avtal med Securitas angående trygghetsjour som rycker ut vid störningar i lägenheter. Medlem som orsakar störning kommer att få stå för utryckningskostnaden. Securitas kommer även att rondera fastigheten ett par gånger i veckan för att se så inga obehöriga uppehåller sig på fastigheten.

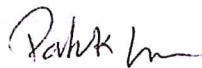
Hem och Samhälle har sagt upp sitt lokalavtal från och med 2018-11-01.

Trollhättan 2018-03-27

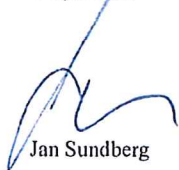


Henrik Björklund
Ordförande

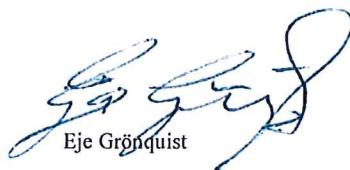
Petra Karlsson



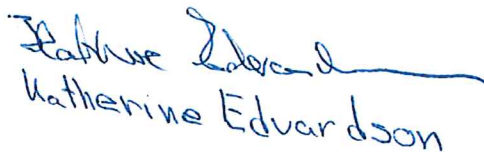
Patrik Larsson



Jan Sundberg

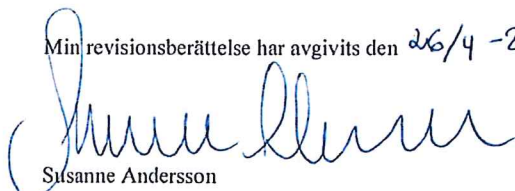


Eje Grönquist



Katherine Edvardsson

Min revisionsberättelse har avgivits den 26/4 -2018



Susanne Andersson
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pallas i Trollhättan, org.nr763000-1449

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pallas i Trollhättan 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 revisionssed 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

BoRevision

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pallas i Trollhättan för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 allt 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 26/4 2018



Susanne Andersson

BoRevision AB