

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ravinen

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 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1986-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2008-02-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

David Gundén	Ledamot
Anders Hall	Ledamot
Carl Stenberg	Ledamot

Ann Berglund	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisionsbyrå AB
---------------	------------------	------------------------

Valberedning

Eva Wirén
Lena Nikander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-01-16. Extra stämma med anledning av förnyade stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
TORP 35:1	1986	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

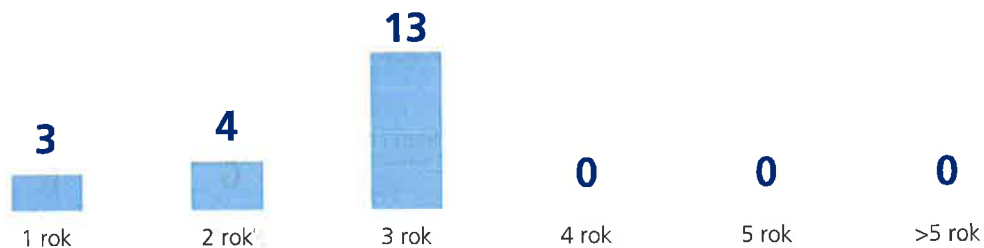
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 318 m², varav 1 202 m² utgör lägenhetsyta och 116 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisersalong	68 m ²	2019-09-30
Fotvårdssalong	48 m ²	2018-12-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av porttelefon, lägenhets- och entrédörrar	2015
Stambyte	2011

Planerat underhåll	År
Omfogning tegelfogar söder gavel	2019

Föreningen planerar även preliminärt ett byte av balkonger inom en femårsperiod, men definitivt beslut får vänta tills efter genomförd undersökning av balkongernas skick.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

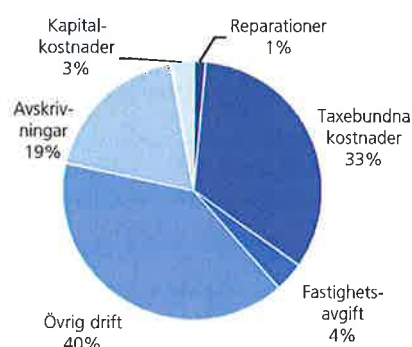
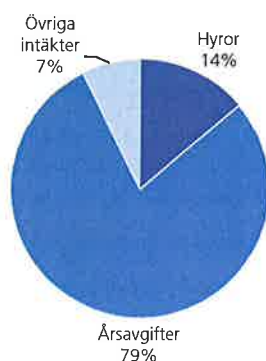
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-07-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	196 151	136 945
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	818 614	785 152
Finansiella intäkter	-1	48
Minskning kortfristiga fordringar	4 437	73 314
Ökning av kortfristiga skulder	123 594	0
	946 644	858 514
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	688 388	605 487
Finansiella kostnader	26 576	43 266
Minskning av långfristiga skulder	19 385	23 135
Minskning av kortfristiga skulder	0	127 420
	734 349	799 308
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	408 446	196 151
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	212 295	59 206

*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

Föreningen har under året anordnat en gemensam vårstäddag.

Under året har dessutom föreningens lokalhyresgäst Birka Salongen överlåtit rörelsen och föreningen har därmed ny lokalhyresgäst. I samband med detta har hyresnivåerna setts över och det verkar finnas utrymme för positiv justering i samband med nästa kontraktsperiod.

Styrelsen påbörjat revidering av stadgarna och dessa är nu i godkännandefasen.

Budgeten har omarbetats efter flera synpunkter från revisor och där bland avskrivningstiderna har korrigerats. Styrelsen har i samband med detta tagit fram en policy för hur reparationer ska finansieras för att säkerställa att avgifterna justeras på samma sätt långsiktigt som tidigare.

Reparation av tvättmaskin och periodiskt underhåll av övrig tvättstugeutrustning har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	525	500	
Hyrer/m ² hyresrättsyta	784	902	907	
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 963	1 980	1 999	
Elkostnad/m ² totalyta	54	51	55	
Värmekostnad/m ² totalyta	128	117	123	
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	22	26	
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	33	37	
Soliditet (%)	71	72	71	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-59	-8	-2	-60
Nettoomsättning (tkr)	790	785	772	757

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 202 m² bostäder och 116 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	3 737 174	0	0	3 737 174
Upplåtelseavgifter	3 371 224	0	0	3 371 224
Fond för yttre underhåll	335 030	59 112	0	275 918
S:a bundet eget kapital	7 443 428	59 112	0	7 384 316
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 337 157	-59 112	-7 553	-1 270 492
Årets resultat	-59 403	-59 403	7 553	-7 553
S:a ansamlad förlust	-1 396 561	-118 515	0	-1 278 045
S:a eget kapital	6 046 867	-59 403	0	6 106 271

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-59 403
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 278 045
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-59 112
summa balanserat resultat	-1 396 560

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-215 211
att i ny räkning överförs	-1 396 560

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	790 401	784 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 213	503
Summa rörelseintäkter		818 614	785 152
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-532 622	-525 307
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 394	-40 754
Personalkostnader	Not 6	-38 372	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-163 053	-144 000
Summa rörelsekostnader		-851 440	-749 487
RÖLSE RESULTAT		-32 826	35 665
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 576	-43 266
Summa finansiella poster		-26 577	-43 218
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-59 403	-7 553
ÅRETS RESULTAT		-59 403	-7 553

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	8 063 779	8 222 610
Maskiner och inventarier	Not 9	21 100	25 322
Summa materiella anläggningstillgångar		8 084 879	8 247 932
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 084 879	8 247 932
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	413 306	181 448
Summa kortfristiga fordringar		413 306	181 448
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 151	26 151
Summa kassa och bank		2 151	26 151
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		415 457	207 599
SUMMA TILLGÅNGAR		8 500 336	8 455 531

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 108 398	7 108 398
Fond för yttre underhåll	Not 11	335 030	275 918
Summa bundet eget kapital		7 443 428	7 384 316
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 337 157	-1 270 492
Årets resultat		-59 403	-7 553
Summa fritt eget kapital		-1 396 561	-1 278 045
SUMMA EGET KAPITAL		6 046 867	6 106 271
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 283 575	2 302 960
Summa långfristiga skulder		2 283 575	2 302 960
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 260	21 260
Leverantörsskulder		55 611	16 267
Övriga skulder		17 372	53
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	75 651	8 720
Summa kortfristiga skulder		169 894	46 300
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 500 336	8 455 531

Noter

Belopp anges 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 länspråktagande 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	80 år	80 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Stambyte	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	645 273	616 508
Hyror bostäder	20 625	22 500
Hyror lokaler	92 295	107 317
Bredbandsintäkter	1 980	0
Elintäkter	30 224	38 324
Öresutjämning	4	0
	790 401	784 649

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	2 150	0
Övriga intäkter	26 063	503
	28 213	503

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	20 975	0
	Städning entreprenad	17 052	18 856
	Städning enligt beställning	0	1 000
	Gård	977	28 252
	Serviceavtal	1 500	1 500
	Förbrukningsmateriel	934	2 047
		41 437	51 655
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 567
	Tvättstuga	4 464	0
	Lås	3 796	0
	Elinstallationer	0	2 088
	Fasad	3 753	0
		12 013	4 655
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	17 219
		0	17 219
	Taxebundna kostnader		
	El	70 647	66 844
	Värme	169 206	154 824
	Vatten	34 699	29 027
	Sophämtning/renhållning	17 817	15 940
		292 369	266 635
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 992	18 124
	Tomträttsavgäld	92 912	85 240
	Kabel-TV	0	49 379
	Bredband	45 559	0
		153 463	152 743
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 340	32 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	532 622	525 307

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	0
	Medlemsinformation	2 415	0
	Juridiska åtgärder	24 376	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 782	3 000
	Förvaltningsarvode	39 888	26 400
	Administration	5 266	2 754
	Konsultarvode	14 303	0
	Tidningar facklitteratur	451	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 300	8 600
		117 394	40 754

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	8 372	9 426
		38 372	39 426

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad*	59 055	40 000
	Förbättringar	99 776	99 776
	Maskiner	4 222	4 224
		163 053	144 000

*Årets höga avskrivning på Byggnad beror på att en omklassificering skett från mark till byggnad, varvid avskrivning även görs på ett högre belopp.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 566 531	9 566 531
	Utgående anskaffningsvärde	9 566 531	9 566 531
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 343 921	-1 204 145
	Årets avskrivningar enligt plan	-158 831	-139 776
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 502 752	-1 343 921
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 063 779	8 222 610
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	0	1 533 333
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 283 000	10 283 000
	Taxeringsvärde mark	9 421 000	9 421 000
		19 704 000	19 704 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 000 000	19 000 000
	Lokaler	704 000	704 000
		19 704 000	19 704 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

*Under året har föreningens Mark omklassificerats till byggnad, eftersom föreningens mark upplåtes genom tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	42 218	42 218
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	42 218	42 218
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 896	-12 672
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 222	-4 224
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 118	-16 896
	Redovisat restvärde vid årets slut	21 100	25 322

Not 10	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	3 259	3 596
	Skattefordran	3 752	4 692
	Klientmedel hos SBC	406 295	170 000
	Fordringar	0	3 160
		413 306	181 448

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	275 918	216 806
	Reservering enligt stadgar	59 112	59 112
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	335 030	275 918

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	1,180 %	1 128 960	1 140 720	2019-10-30
Handelsbanken	1,100 %	721 875	727 500	2019-12-30
Handelsbanken	1,250 %	260 000	260 000	2018-06-01
Handelsbanken	0,940 %	194 000	196 000	2018-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		2 304 835	2 324 220	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 260	-21 260	
		2 283 575	2 302 960	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 198 535 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	2 360 000	2 360 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	3 956	2 526
Avgifter och hyror	71 695	6 194
	75 651	8 720

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Uppdatering underhållsplan, upphandling ny torktumlare

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22 / 5 2018



David Gundén
Ledamot



Anders Hall
Ledamot



Carl Stenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2018



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor
Frejs revisorer AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ravinen

Org.nr 716444-0187

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ravinen för räkenskapsåret 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 2017-12-31 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 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

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.

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 Ravinen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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


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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens

vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 24 maj 2018



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor