

ÅRSREDOVISNING
BRF VIDBLICKSGATAN 3 2017



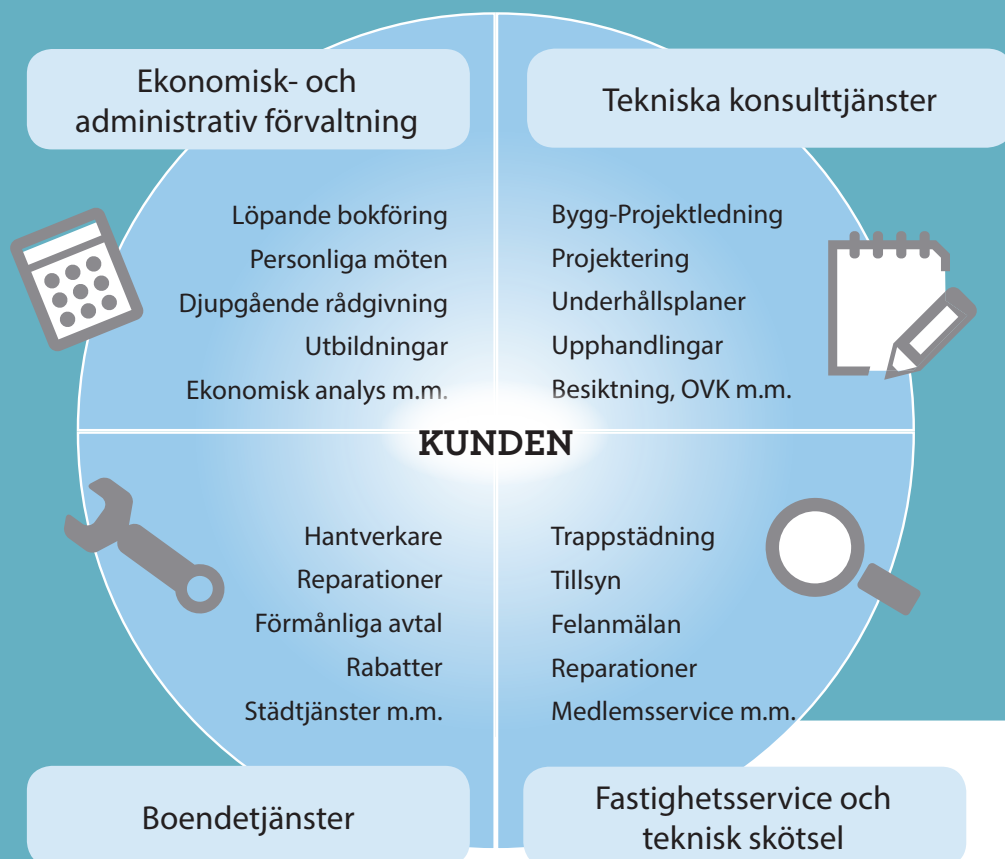
nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF VID- BLICKSGATAN 3!

Ni är 18 bostadsrätter, 1 hyresrätt samt 1 lokal som alla förenas i Brf Vidblicksgatan 3. 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 2017 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2012 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Vidblicksgatan 3.

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



Årsredovisning för
BRF Vidblicksgatan 3
769618-0160

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Vidblicksgatan 3, 769618-0160 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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 fullvärdesförsäkrade hos If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2007-12-07
Ekonomiska planen registrerades	2011-05-25
Stadgarnas registrerades	2011-05-13

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

	Roll
Catrine Henriksson	Ordförande
Carl Bengtsson	Kassör
Johanna Nilsson	Ledamot
Per-Erik Pettersson	Ledamot
Dan Ogvall	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Susanne Ekström	Suppleant
Annika Svärd	Suppleant

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är: Catrine Henriksson och Per-Erik Pettersson

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2017-05-05. I stämman deltog 15 medlemmar som representerade 15 lägenheter.

Revisorer

Joel Erixon	Auktoriserad revisor
-------------	----------------------

Fakta om fastigheten

Fastighetsbeteckning	Kommun
Johanneberg 7:2	Göteborg

Byggnadsår	1936
Värdeår	1946
Total byggnadsyta	1 144 kvm
varav lägenhetsyta	1 122 kvm
varav lokalyta	22 kvm
Antal bostadrätter	18
Antal hyresrätter	1
Antal lokaler	1

Grund	Betongplatta på mark med källare
Stomme	Betong
Fasader	Tegel samt puts
Bjälklag	Trä/Betong
Yttertak	Betongplattor med plåtbeklädnad
Fönster	3-glas isolerfönster
Trapphus	1 trapphus med stenplattor och målade väggar, ledstång i stål
Hiss	1 st
Uppvärmning	Vattenburen värme från fjärrvärme
Ventilation	Mekanisk frånluftventilation
El- och VA	Kommunal el- resp. VA-nät
Kabel-TV	Bredbandsbolaget

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
7	7	1	4	0	0	19

Verksamhet i lokalerna

Keramikverkstad

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Revision	BDO Göteborg AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	28 medlemmar
Vid årets slut	27 medlemmar
Antal överlåtelse under året	5 lägenheter

Kassaflödeanalys

	2017-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Röresleresultat	-306 443	-6 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-	-
Avskrivningar	96 590	124 240
Erhållen ränta	-	-
Erlagd ränta	-70 013	-125 671
Betald inkomstskatt	1 458	1 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelseresultat	-278 408	-6 313
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-31 068	-26 985
Ökning/Minskning av rörelseskulder	261 962	65 208
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-47 514	31 910
Investeringsverksamheten		
Förvärv/Försäljning av materiella anläggningstillgångar	-	-
Förvärv/Försäljning av inventarier	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Inbetalning av insatser	-	4 142 500
Upptagna lån	-	-
Amortering av skuld	-1 970 000	-1 780 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 970 000	2 362 500
Totalt kassaflöde	-2 017 514	2 394 410
Likvida medel vid årets början	2 968 490	574 080
Likvida medel vid årets slut	950 976	2 968 490
Årets kassaflöde	-2 017 514	2 394 410

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	25 681 137	-	-	25 681 137
Upplåtelseavgifter	2 714 673	-	-	2 714 673
Fond för yttre underhåll enl. not	463 085	-	-67 684	395 401
Summa bundet kapital	28 858 895	-	-67 684	28 791 211
Ansamlad vinst / förlust	-1 367 449	-	-64 108	-1 431 557
Årets resultat	-131 792	-376 457	131 792	-376 457
Balanserat resultat	-1 499 241	-376 457	67 684	-1 808 014
Summa eget kapital	27 359 654	-376 457	-	26 983 197

Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	463 085	373 085
Avsättning yttre fond	180 000	90 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-247 684	-
	<u>395 401</u>	<u>463 085</u>

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgifterna för medlemmarna har hållits oförändrade under 2017 och kommer göras så under 2018. Under året har ett lån amorterats som uppgick till 1 950 000 kr.

Föreningen har ett lån om 2 000 000 som förfaller den siste juni. Förhoppningen är att omförhandla detta till ett amorteringsfritt lån samt att dela upp lånet på två olika bindningstider. Detta ger föreningen mer likvida medel att nyttja till framtida renoveringar samt att sprida ut ränterisken för föreningen.

Styrelsen förhoppning är att samtliga lån ska omförhandlas till amorteringsfria lån.

Till följd av årets fasadrenovering och tekniska underhåll av värmesystemet har föreningens gått med förlust.

Tekniskt underhåll:

Under hösten 2017 gjordes en omfattande fasadrenovering på framsidan av huset, till följd av en fuktskada.

Resultatet blev en helt ny kopparfasad på burspråket på framsidan av fastigheten samt ny gemisränna längs hela fasaden, även detta på framsidan av huset.

Under 2016 bytte vi ut samtliga termostater i fastigheten och under 2017 senare del har vi behövt se över och justera värmesystemet för att få till en stabil värmenivå även högre upp i huset. Ett arbete som kommer att fortlöpa även under 2018.

Efter räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat att genomföra renoveringen av föreningens gemensamma källarutrymme. En renovering som sköts upp på grund av ovan nämnda fasadrenovering.

Ordförande har ordet:

Vidblicksgatan 3 är en liten och familjär förening mitt i Johanneberg, nära restauranger, stadsliv och parker. Vi drar fördelar av korta avstånd mellan medlemmar och styrelse och ser till att ha ett effektivt och småskaligt arbetssätt.

Sedan övertagandet 2011 har vi arbetat hållbart och långsiktigt vad gäller övergripande ekonomi och tekniskt underhåll.

Med förhoppningar om ett trevligt 2018!

Styrelsen genom Catrine Henriksson.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	830 928	833 094	870 110	820 211
Resultat efter finansiella poster	-376 457	-131 792	94 080	-741 777
Soliditet, %	86	82	75	74

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat	-1 251 557
Årets resultat	-376 457
Årets fondavsättning enligt underhållsplan	-180 000
Totalt	<hr/> -1 808 014
Styrelsen föreslår följande disposition:	
lanspråktagande av underhållsfond	346 556
Balanseras i ny räkning	1 461 458
Summa	<hr/> 1 808 014

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	830 928	833 094
Summa rörelseintäkter		<u>830 928</u>	<u>833 094</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-957 713	-675 027
Övriga externa kostnader	4	-83 069	-39 948
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-96 590	-124 240
Summa rörelsekostnader		<u>-1 137 372</u>	<u>-839 215</u>
Rörelseresultat		<u>-306 444</u>	<u>-6 121</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 013	-125 660
Summa finansiella poster		<u>-70 013</u>	<u>-125 671</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-376 457</u>	<u>-131 792</u>
		<u>-376 457</u>	<u>-131 792</u>
Årets resultat		<u>-376 457</u>	<u>-131 792</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	30 386 504	30 483 094
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		30 386 504	30 483 094
Summa anläggningstillgångar		30 386 504	30 483 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	7	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 557	39 048
Summa kortfristiga fordringar		39 564	39 048
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	950 976	2 968 490
Summa kassa och bank		950 976	2 968 490
Summa omsättningstillgångar		990 540	3 007 538
SUMMA TILLGÅNGAR		31 377 044	33 490 632

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		25 681 137	25 681 137
Upplåtelseavgift		2 714 673	2 714 673
Fond för yttre underhåll		395 401	463 085
Summa bundet eget kapital		28 791 211	28 858 895
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 431 557	-1 367 449
Årets resultat		-376 457	-131 792
Summa fritt eget kapital		-1 808 014	-1 499 241
Summa eget kapital		26 983 197	27 359 654
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 870 000	5 860 000
Summa långfristiga skulder	12	3 870 000	5 860 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12	20 000	-
Leverantörsskulder		339 226	76 720
Skatteskulder	13	52 297	50 839
Övriga skulder		-	45 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	112 324	98 305
Summa kortfristiga skulder		523 847	270 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 377 044	33 490 632

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	0,5%
- Installationer	20%
- Maskiner och inventarier	20%
- Dörrar	20%

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 1 315 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	752 256	697 898
Hysesintäkter	74 242	135 196
Övriga intäkter	4 430	-
Summa	830 928	833 094

Not 3 Rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Driftkostnader		
El	18 622	17 504
Fjärrvärme	159 357	170 379
Vatten	42 674	47 344
Renhållning	24 512	24 524
	<u>245 165</u>	<u>259 751</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / Lokalvård	53 398	60 428
Kabel-TV och Internet	4 725	8 765
Fastighetsförsäkringar	17 642	17 179
Övriga avtal	9 103	9 739
	<u>84 868</u>	<u>96 111</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparation/underhåll, serviceavtal	1 620	1 594
Reparation av bostäder	34 651	-
Reparation av lokaler	405	-
Reparation av gemensamma utrymmen	4 301	667
Reparation av installationer	208 816	42 083
Reparation av markytor	2 982	1 435
Underhåll, grönytor	1 754	-
	<u>254 529</u>	<u>45 779</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll av gemensamma utrymmen	-	25 586
Planerat underhåll installationer	-	222 098
Planerat underhåll huskropp utvändigt	346 556	-
	<u>346 556</u>	<u>247 684</u>
Fastighetsavgift	26 595	25 702
	<u>26 595</u>	<u>25 702</u>
Summa	957 713	675 027

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revision	15 000	-
Ekonomisk förvaltning	23 208	29 372
Bankkostnader	2 883	1 255
Föreningskostnader	677	1 850
Styrelsekostnader	2 220	-
Övriga administrativa kostnader	1 200	2 300
Övriga kostnader	37 881	5 171
	<u>83 069</u>	<u>39 948</u>

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	74 034	74 034
Dörrar	22 556	22 556
Installationer	-	13 900
Inventarier	-	13 750
Summa	96 590	124 240

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	14 919 723	14 919 723
- Mark	16 040 856	16 040 856
	<u>30 960 579</u>	<u>30 960 579</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-477 485	-380 895
- Årets avskrivning enligt plan	-96 590	-96 590
	<u>-574 075</u>	<u>-477 485</u>
Redovisat värde vid årets slut	30 386 504	30 483 094
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	10 000 000	10 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	19 000 000	19 000 000
	<u>29 000 000</u>	<u>29 000 000</u>
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	109 000	109 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	52 000	52 000
	<u>161 000</u>	<u>161 000</u>
Summa taxeringsvärde	29 161 000	29 161 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	138 250	138 250
Vid årets slut	138 250	138 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-138 250	-110 600
- Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-	-27 650
Vid årets slut	<u>-138 250</u>	<u>-138 250</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
- Skattekonto	7	-
	<u>7</u>	<u>-</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	7 427	7 245
- Förutbetalda kostnader	32 130	31 803
Redovisat värde vid årets slut	39 557	39 048

Not 10 Kassa och Bank

	2017-12-31	2016-12-31
Klientmedelskonto	950 976	2 968 490
	<u>950 976</u>	<u>2 968 490</u>

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	8 200 000	8 200 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	8 200 000	8 200 000

Ansvarsförbindelser

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

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	2017-12-31	2016-12-31	Nästa villkorförändring
Stadshypotek		3 870 000	5 860 000	
		<u>3 870 000</u>	<u>5 860 000</u>	
Stadshypotek 119009	2,19	-	1 950 000	
Stadshypotek 195020	1,28	2 000 000	2 000 000	2018-06-01
Stadshypotek 284064	1,25	1 890 000	1 910 000	2019-06-01
Kortfristig del		-20 000	-	
		<u>3 870 000</u>	<u>5 860 000</u>	

Not 13 Beräknad fastighetsskatt

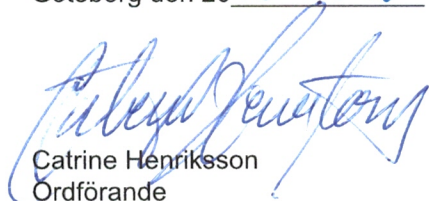
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsskatt tidigare år	25 702	25 137
Årets fastighetsskatt	26 595	25 702
	<u>52 297</u>	<u>50 839</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Revisionsarvode	15 000	-
Upplupna driftkostnader	42 477	29 561
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	54 847	68 744
	112 324	98 305

Underskrifter

Göteborg den 20 18-04-16



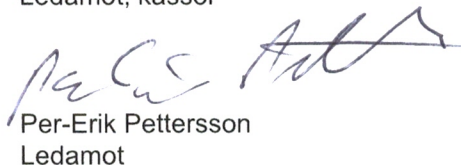
Catrine Henriksson
Ordförande



Carl Bengtsson
Ledamot, kassör



Johanna Nilsson
Ledamot



Per-Erik Pettersson
Ledamot



Dan Ogvall
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2018



Joel Erixon
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vidblicksgatan 3
Org.nr. 769618-0160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vidblicksgatan 3 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Vidblicksgatan 3 för år 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 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 att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 16 april 2018



Joel Erixon

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 bevitnad. 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.

Namnsteckning:

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