

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen
Pilspetsen**

764500-1343

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31 ¹

Innehållsförteckning:**Sida**

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1
5
6
8
12

€

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Pilspetsen 764500-1343 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighets- och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Pilspetsen 1 i Borås, med tomträtt. Detta avtal gäller t o m 2021-12-31. Byggnaderna innehåller 109 st bostadsrättslägenheter. Föreningen förvaltar även 13 lokaler, 35 garage och 70 p-platser.

Föreningens bostadsrätter består totalt av 7 295 kvm bostäder.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 70 282 000 kr (föregående år 70 282 000 kr).

Lägenhetsmodell	Antal	Yta kvm
1 rum o kök	12	511
2 rum o kök	50	3 036
3 rum o kök	41	3 156
4 rum o kök	6	592
	<hr/>	<hr/>
	109	7 295

Hyresrätter	Antal	Yta kvm
Garage	35	-
P-plats	70	-
Lokal	13	867
	<hr/>	<hr/>
	118	867

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget bekostas kollektivt av föreningen.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	7-Fast AB
Teknisk förvaltning	7-Fast AB
Fastighetsskötsel	7-Fast AB
Kabel TV	Com Hem AB

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har under det gångna året haft följande sammansättning:

		Vald t.o.m. årsstämman
Styrelseledamot	Uppdrag	
Magnus Hagberg	Ordförande	2018
Satu Bogdanoff	Vice ordförande	2018
Magnus Kullberg	Ledamot	2019
Anne Kyyrönen	Ledamot	2019
Viktor Ivarsson	Ledamot	2019
Styrelsesuppleant		
Marie Carlstrand	Suppleant	2018
Emma Björklund	Suppleant	2018
Revisorer		
Rikard Johelid	Auktoriserad revisor (Revisionsgruppen i Borås)	
Daniel Sjölin	Förtroendevald revisor	
Revisorssuppleanter		
Anders Winther	Godkänd revisor (Revisionsgruppen i Borås)	
Ann-Christin Carlsson	Förtroendevald revisorssuppleant	
Valberedning		
Ulrika Hansson		
Lena Ahlstedt		

I tur att avgå ur styrelsen är Magnus Hagberg och Satu Bogdanoff samt suppleanterna Marie Carlstrand och Emma Björklund.

Föreningen har under året haft sin ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2017. Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, två i föreningen av ledamöterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årets resultat är 212 tkr bättre än föregående år till följd av bland annat lägre underhåll- och räntekostnader jämfört med föregående år.

Föreningens likvida medel har under året ökat med 971 tkr. Föreningen har amorterat 490 tkr under året vilket ger en amorteringstakt om 44 år.

Årsavgifter

Styrelsen har behandlat budgeten för verksamhetsår 2018 och beslutat att höja avgifterna 2% från den 1 juli 2018.

Årets underhåll

Under verksamhetsåret har det löpande underhållet uppgått till 273 tkr. Den enskilt största posten avser diverse reparationer av VVS för totalt 48 tkr samt målning av trappa till en kostnad av 36 tkr. Inget planerat underhåll har utförts under året.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar ett underhållsbehov om 10,4 miljoner kronor för de närmaste 10 åren. De större planerade åtgärderna under perioden avser takbyte vid guldbrandsgatan, takbyte vid butikernas entrepertier samt målning av trapphus. Under de kommande 30 åren beräknas föreningens underhållsbehov enligt underhållsplanen uppgå till 32,9 miljoner kronor. De större planerade åtgärderna under perioden avser takbyten samt byte av balkonger.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kostnad
Byte av garageportar	2015	659 tkr
Byte av lägenhetsdörrar	2014	1 700 tkr
Stambyte	2013	18 665 tkr
Fönsterbyte	2011	5 541 tkr
Målning fasader och balkonger	2009	941 tkr
Takarbeten	2009	164 tkr
Takarbeten	2008	438 tkr
Byte av källarledningar	2008	535 tkr
Bredbandsinstallation	2005	63 tkr
Förbättring av ventilation	2003	331 tkr
Dräneringsarbeten	1999	412 tkr
Balkongbyten, takomläggning och badrumsrenovering	1987	1 735 tkr

Kommande underhåll	
Takbyte guldbrandsgatan	2018-2019
Takbyte entrepertier butiker	2018-2019

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal uppgick till 135 vid årets början samt 138 på bokslutsdagen.

Överlåtelse

Baserat på inflyttningsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st).

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Rörelsens intäkter (tkr)	5 506	5 409	5 301	5 159	5 006
Årsavgifter, kr/kvm	626	614	602	591	573
Soliditet %	7	4	1	-	-
Justerad soliditet %	58	56	41	40	44
Driftkostnader, kr/kvm	370	378	369	360	355
Lån, kr/kvm	2 976	3 046	3 114	3 190	2 237
Räntekostnader, kr/kvm	70	75	81	88	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	845	633	545	248	212

Förklaring:

Soliditet är eget kapital / totalt kapital (balansomslutning).

Justerad soliditet är soliditeten med tillägg för mellanskillnaden mellan taxeringsvärdet och det bokförda värdet på byggnad.

Kassalikviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar / kortfristiga skulder).

Driftkostnader, kr/kvm är beräknat på BOA 7 295 kvm.

Lån, kr/kvm och räntekostnader, kr/kvm är beräknat på BOA 7 295 kvm.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Underhålls- fond	Balanserat- och årets resultat	Summa eget kapital
Vid årets början	724 201	232 896	2 774 167	-2 864 825	866 439
Disposition					
Avsättning			660 000	-660 000	-
Ianspråktagande			-	-	-
Årets resultat				844 868	844 867
	724 201	232 896	3 434 167	-2 679 957	1 711 306

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)	Belopp i kr
Balanserat resultat	-3 524 825
Årets resultat före fondförändring	844 867
Summa underskott	-2 679 958

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-981 000
Årets ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-
Balanseras i ny räkning	-3 660 958

Vad beträffar bostadsrättsföreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

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			
Årsavgifter och hyror	2	5 504 133	5 406 223
Summa rörelseintäkter		5 504 133	5 406 223
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3,4,5	-3 164 557	-3 281 465
Fastighetsadministration	6	-294 293	-282 047
Personalkostnader	7	-92 267	-66 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-600 801	-600 801
Summa rörelsekostnader		-4 151 918	-4 230 885
Rörelseresultat		1 352 215	1 175 338
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		6 783	7 255
Räntekostnader och liknande poster		-514 131	-549 454
Summa finansiella poster		-507 348	-542 199
Resultat efter finansiella poster		844 867	633 139
Årets resultat		844 867	633 139

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	9	21 316 948	21 917 749
Övertagna bostadsrätter		400 000	400 000
Summa materiella anläggningstillgångar		21 716 948	22 317 749
Summa anläggningstillgångar		21 716 948	22 317 749
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		37 748	-
Övriga fordringar	10	18 457	18 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		164 164	136 186
Summa kortfristiga fordringar		220 369	154 635
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	3 289 244	2 318 180
Summa kassa och bank		3 289 244	2 318 180
Summa omsättningstillgångar		3 509 613	2 472 815
SUMMA TILLGÅNGAR		25 226 561	24 790 564

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		724 201	724 201
Reservfond		232 896	232 896
Fond för yttre underhåll		3 434 167	2 774 167
Summa bundet eget kapital		4 391 264	3 731 264
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 524 825	-3 497 963
Årets resultat		844 867	633 139
Summa fritt eget kapital		-2 679 958	-2 864 824
Summa eget kapital		1 711 306	866 440
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	21 190 015	21 680 015
Summa långfristiga skulder		21 190 015	21 680 015
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån		520 000	520 000
Leverantörsskulder		333 338	265 838
Skatteskulder		22 166	17 602
Övriga skulder		656 148	590 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	793 588	850 481
Summa kortfristiga skulder		2 325 240	2 244 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 226 561	24 790 564

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomskatt. 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.

Underhåll / underhållsfond

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

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 årsstämman. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Tillgångar skrivs av linjärt enligt plan med hänsyn tagen till den ekonomiska nyttjandeperioden, och den baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Anläggningstillgångar	År
Byggnader	50
Fastighetsförbättringar	10-50
Inventarier	5

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	4 527 138	4 438 456
Hyror garage	122 904	122 886
Hyror p-platser	90 998	90 693
Hyror lokaler	857 460	848 556
Avsättning till medlemmarnas rep. fond	-94 367	-94 368
	5 504 133	5 406 223

Not 3 Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	715 355	692 435
Övriga fastighetskostnader	2 354	4 048
Fjärrvärme	1 134 009	1 185 158
El	133 358	127 611
Vatten	207 194	214 136
Avfallshantering	174 018	173 439
Fastighetsförsäkring	67 359	98 696
Kabel-TV	125 066	122 716
Tomträtt	140 580	140 580
	2 699 293	2 758 819

Not 4 Underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löpande underhåll	272 699	335 204
	272 699	335 204

Not 5 Fastighetsavgift/skatt

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsavgift/skatt	192 565	187 442
	192 565	187 442

Not 6 Fastighetsadministration

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förvaltningsarvoden	261 652	251 536
Revision	16 991	15 713
Övriga förvaltningskostnader	15 649	14 359
	294 292	281 608

Not 7 Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	68 700	52 900
Revisionsarvode	1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter	22 067	17 002
Fora	-	-4 830
	92 267	66 572

Föreningen har inte haft några anställda under 2017

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	114 780	114 780
Fastighetsförbättringar	486 021	486 021
	600 801	600 801

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Anskaffningsvärden		
Byggnader	5 739 000	5 739 000
Fastighetsförbättringar	23 796 830	23 796 830
	<u>29 535 830</u>	<u>29 535 830</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Byggnader	-3 312 202	-3 197 422
Fastighetsförbättringar	-4 906 680	-4 420 659
	<u>-8 218 882</u>	<u>-7 618 081</u>
Bokfört värde vid årets slut	21 316 948	21 917 749
Taxeringsvärde byggnader:	51 993 000	51 993 000
Taxeringsvärde mark:	18 289 000	18 289 000
Taxeringsvärde totalt	70 282 000	70 282 000

Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	18 457	18 449
	<u>18 457</u>	<u>18 449</u>

Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	1 587 045	622 763
Sparkonto	1 702 199	1 695 417
	<u>3 289 244</u>	<u>2 318 180</u>

Not 12 Fastighetslån

Låneinstitut	2017-12-31	2016-12-31	Räntesats i %	Bundet till
Stadshypotek	2 500 000	2 500 000	1,15	Rörligt 3 mån
Stadshypotek	1 550 000	1 640 000	1,15	Rörligt 3 mån
Stadshypotek	1 850 000	1 890 000	1,47	2020-04-30
Stadshypotek	5 460 000	5 580 000	3,53	2021-03-30
Stadshypotek	4 950 015	5 070 015	1,68	2019-06-30
Stadshypotek	5 400 000	5 520 000	2,98	2018-01-30
Avgår kortfristig del (amortering)	-520 000	-520 000		
	<u>21 190 015</u>	<u>21 680 015</u>		

Not 13 Ställda säkerheter

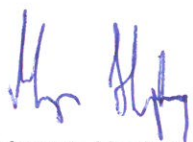
	2017-12-31	2016-12-31
Ställda panter och säkerheter		
Fastighetsinteckningar	23 630 000	23 630 000
Summa ställda säkerheter	23 630 000	23 630 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	426 166	493 070
Upplupna kostnader	367 422	357 412
	793 588	850 482 <i>↙</i>

Underskrifter

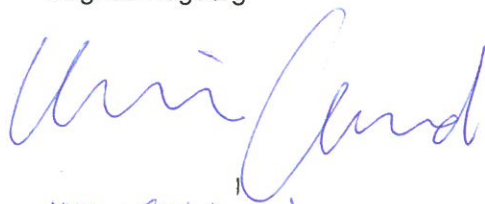
Borås 2018-04-09



Magnus Hagberg



Satu Bogdanoff



Miane Carlstrand
Suppleant



Viktor Ivarsson



Anne Kyrrönen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-16



Ann-Christin Carlsson
Förtroendevald revisorssuppleant



Rikard Johelid
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Pilspetsen

Org.nr 764500-1343

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pilspetsen för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god redovisningssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2017-04-26 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Brf Pilspetsens resultat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pilspetsen för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi 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

Vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 lagen om 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 lagen om bostadsrättslagen.

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

Borås den 16 maj 2018



Rikard Johelid
Auktoriserad revisor



Ann-Christin Carlsson
Föreningsrevisor (Suppleant)