

**Styrelsen för**

**Bostadsrättsföreningen  
Karamellen**

**Org. nr: 769617-2662**

får härmed avge **årsredovisning** för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Karamellen**

**VERKSAMHET**

**ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN**

Bostadsrättsföreningen Karamellen är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningens fastighet har beteckningen Alingsås Hjulet 1. Föreningens byggnader innehåller 57 lägenheter, 49 bilplatser i garage samt 8 carportplatser. I byggnaden finns också gästlägenhet, cykelrum, soprum, teknikutrymmen, lägenhetsförråd samt gemensam tvättstuga. Föreningen har vid bryggan utefter Sävåån 17 båtplatser med bommar.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Alingsås.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Totala lägenhetsytan är 5 629 kvm.

Föreningens 57 lägenheter finns i fyra huskroppar med adresserna Nolhagagatan 3, 5, 7 och 9. Lägenheterna fördelar sig enligt följande: 4 lägenheter om 2 r o k, 20 lägenheter om 3 r o k samt 33 lägenheter om 4-5 r o k.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET**

Under räkenskapsåret förblev årsavgifterna oförändrade och uppgick i genomsnitt till 550 kr/kvm.

Även under kommande räkenskapsår, 2018, har budgeterats oförändrade avgifter.

Under året, december månad, har 10 mnkr av föreningens lånefinansiering omförhandlats hos Handelsbanken. Bindningstid fem (5) år. Räntan fastställd till 1.48 %.

4 informationsblad samt en julhälsning har givits ut.

### **Underhåll och reparationer**

Styrelsen har påbörjat en översyn av underhållsplanen i samarbete med HSB, Göteborg. En fullständig genomgång och uppdatering kommer att ske med början i februari 2018 av inre och yttre miljöer.

Styrelsen har fortsatt att arbeta aktivt med föreningens tekniska, ekonomiska och andra förhållanden, för att kunna ta till vara föreningens och medlemmarnas intressen på bästa sätt. På föreningens hemsida [www.brkaramellen.se](http://www.brkaramellen.se) lämnar styrelsen information om föreningen till de boende och allmänheten.

Styrelsen har tagit fram en lista på saker som är nödvändiga/önskvärda att genomföra på vårt område. (Listan har uppdaterats 2 ggr/år efter syn).

Målning av linjer för P-platser i garaget samt viss bättringsmålning har genomförts. En utsmyckning (naturfotografier) av våra entréer i markplanen är planerad och påbörjad. Styrelsen har tagit beslut om en breddning av vår infart för fordon från Nolhagagatan. Denna kommer att genomföras våren 2018.

Förråden i hus A har försetts med mobil, uppladdningsbar belysning.

Samtliga avtal som vi har med leverantörer har gått igenom och uppdaterats, vilket skapat större ordning och bättre möjlighet att ha kontroll över utgifter.

”Öppet Hus”- en informationsträff för våra medlemmar om föreningens framtidsplaner och saker som är på gång i vårt område genomfördes under hösten. Vid träffen fördes en öppen diskussion om t ex solcellsanläggning, elbilsladdning, växthus på baksidan, breddning av infart, problem med matos m m.

### **Förväntad framtida utveckling**

Föreningens ekonomi och medlemmarnas kostnader för boendet beror till stor del på räntekostnadsutvecklingen och prisutvecklingen på el, fjärrvärme och kommunala taxor. Styrelsen kommer att fortsätta att aktivt arbeta för att hålla nere kostnaderna för föreningen.

Ytterligare ett lån på 10 Mkr kommer att läggas om under slutet av 2018.

På grund av en lagändring behandlades en ändring av föreningens stadgar på stämman 2017. Då beslut krävs på två stämmor kommer frågan att behandlas även på stämman 2018.

Under våren 2018 kommer infarten för fordon från Nolhagagatan att breddas och en plattgång med belysning utförs från D-huset till gången i Plantaget.

Snabbladdningsplats(er) för elbilar har utretts och beslut i frågan tas under 2018.

NW

## MEDLEMSINFORMATION

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2017. Totalt var 56 medlemmar närvarande. Antalet närvarande röstberättiga medlemmar fastställdes till 41, varav 4 genom fullmakter.

Samma dag (19 april 2017) hölls konstituerande styrelsemöte.

### Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets början 89 medlemmar och vid årets slut 91 medlemmar. Under 2017 har 3 lägenheter överlåtits.

### Styrelse samt suppleanter

Dan Olsson	ordförande (vald på två år, 2017)
Stefan Lundh	v. ordförande (vald på två år, 2017)
Bo Norling	sekreterare (vald på två år 2016)
Kjell Lundström	kassör (vald på två år 2016)
Roland Johansson	ledamot (vald på två år, 2017)
Britt-Louis Litzell	suppleant (vald på ett år 2017)
Britt-Marie Johansson	suppleant (vald på ett år 2017)

Styrelsen har haft tio protokollförda sammanträden under året. Firmatecknare har varit samtliga ledamöter, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Mary Ekdahl med Roland Byrlind som ersättare. Som extern revisor utsåg stämman Magnus Emilsson, Borevision.

### Valberedning

Valberedning har varit Per-Olof Hell (sammankallande) och Bertil Olofsson.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3586	3598	3594	3599	3613
Resultat efter finansiella poster	- 328	- 1 788	- 321	-422	519
Balansomslutning	164 270	165 594	166 957	167 993	168 952
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	550	550	550	550	550
Fond för yttre underhåll	1 326	1 060	2 317	1 419	1 078
Soliditet	74	73	74	74	73

NE

**FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	121 215 000		0	121 215 000
Fond för yttre underhåll	1 059 910		0 266 515	1 326 425
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>122 274 910</b>		<b>0 266 515</b>	<b>122 541 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	904 746	- 1 787 664	-266 515	-1 149 433
Årets resultat	- 1 787 664	1 787 664	- 327 809	-327 809
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>- 882 918</b>		<b>0 -594 324</b>	<b>- 1 477 242</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>121 391 992</b>		<b>0 -327 809</b>	<b>121 064 183</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 350 000 kr samt disposition ur underhållsfond med 83 485 kr.

**Avskrivningsplan för Brf Karamellen**

Årets resultat visar ett underskott beroende på ändrad avskrivningsplan för föreningens fastighet. Den 28 april 2014 meddelade Bokföringsnämnden att så kallad progressiv avskrivning inte är en godkänd metod för avskrivning i en bostadsrättsförening. Detta innebär att Brf Karamellen – som i likhet med de flesta andra yngre föreningar tillämpat progressiv avskrivning – måste övergå till så kallad linjär avskrivning fr.o.m. räkenskapsåret 2014.

För Brf Karamellen betyder detta att avskrivningsbeloppet i 2017 års årsredovisning ökar från den budgeterade avskrivningen på 230 000 kr till 1 201 173 kr, en skillnad på 971 173 kr. Avskrivningar påverkar inte kassaflödet i bostadsrättsföreningen eftersom avskrivning inte innebär att pengar betalas ut från föreningen. Om likviditeten i en bostadsrättsförening är tillräcklig och tillräckliga avsättningar sker för fastighetsunderhåll enligt långsiktig underhållsplan, föreligger inget hinder mot att en bostadsrättsförening uppvisar ett negativt eget kapital till följd av de nya avskrivningsreglerna.

## RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna som antogs under 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 1 149 433
<u>Årets resultat</u>	<u>- 327 809</u>
	- 1 477 242

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra	- 1 477 242
-----------------------------------	-------------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

*ML*

## Brf Karamellen

		<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 585 554	3 597 834
Övriga rörelseintäkter	Not 2	57	1 300
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 585 611</b>	<b>3 599 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 655 671	-1 490 267
Underhållskostnader	Not 4	-83 485	-1 607 489
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 279	-53 970
Personalkostnader	Not 6	-2 500	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 205 223	-1 205 223
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 024 159</b>	<b>-4 356 949</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>561 452</b>	<b>-757 815</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	87	439
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-889 348	-1 030 288
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-889 261</b>	<b>-1 029 849</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>-327 809</b>	<b>-1 787 664</b>

**Brf Karamellen****Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11	<u>163 386 897</u>	<u>164 592 120</u>
	163 386 897	164 592 120

Summa anläggningstillgångar

<b><u>163 386 897</u></b>	<b><u>164 592 120</u></b>
---------------------------	---------------------------

**Omsättningstillgångar**

Varulager

Not 12	2 700	2 700
--------	-------	-------

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13	0	1 108
--------	---	-------

Övriga fordringar

Not 14	793 971	925 167
--------	---------	---------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15	<u>86 269</u>	<u>73 380</u>
	880 240	999 655

Summa omsättningstillgångar

<b><u>882 940</u></b>	<b><u>1 002 355</u></b>
-----------------------	-------------------------

**Summa tillgångar**

<b><u>164 269 837</u></b>	<b><u>165 594 475</u></b>
---------------------------	---------------------------

M



**Brf Karamellen**

<b>Balansräkning</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	121 215 000	121 215 000
Underhållsfond	1 326 425	1 059 910
	<u>122 541 425</u>	<u>122 274 910</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 149 433	904 746
Årets resultat	-327 809	-1 787 664
	<u>-1 477 242</u>	<u>-882 918</u>
Summa eget kapital	<b>121 064 183</b>	<b>121 391 992</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16+17 42 460 688	43 515 445
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Leverantörsskulder	230 375	170 412
Skatteskulder	73 644	71 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 440 947	445 034
	<u>744 966</u>	<u>687 038</u>
Summa skulder	<b>43 205 654</b>	<b>44 202 483</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>164 269 837</b>	<b>165 594 475</b>

## **Brf Karamellen**

### **Noter**

#### **Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### **Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### **Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### **Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### **Markanläggning**

Avskrivning sker planenligt med 5 % per år beräknat på anskaffningsvärdet.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### **Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms att vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

## Brf Karamellen

		2017-01-01	2016-01-01
Noter		2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	3 095 868	3 095 868
	Hyror	280 225	293 125
	Internetavgifter	209 461	208 841
		<u>3 585 554</u>	<u>3 597 834</u>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	57	1 300
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	325 279	222 899
	Reparationer	146 450	53 006
	El	148 343	143 343
	Uppvärmning	457 424	455 019
	Vatten	124 532	134 698
	Sophämtning	100 944	144 897
	Övriga avgifter	256 257	247 719
	Förvaltningsarvoden	69 177	62 196
	Övriga driftskostnader	27 265	26 490
		<u>1 655 671</u>	<u>1 490 267</u>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	VVS	72 625	49 375
	Byggnad utvändigt	10 860	1 558 114
		<u>83 485</u>	<u>1 607 489</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	37 506	36 138
	Övriga externa kostnader	39 773	17 832
		<u>77 279</u>	<u>53 970</u>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Kurser och konferenser	2 500	0
		<u>2 500</u>	<u>0</u>
<b>Not 7</b>	<b>Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	1 201 173	1 201 173
	Markanläggningar	4 050	4 050
		<u>1 205 223</u>	<u>1 205 223</u>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Ränteintäkter skattekonto	0	196
	Övriga ränteintäkter	87	243
		<u>87</u>	<u>439</u>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	889 004	1 030 108
	Räntekostnader kortfristiga skulder	164	0
	Övriga finansiella kostnader	180	180
		<u>889 348</u>	<u>1 030 288</u>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	-327 809	-1 787 664
	Avsättning till underhållsfond	-350 000	-350 000
	Disposition ur underhållsfond	83 485	1 607 489
	Resultat efter underhållspåverkan	-594 324	-530 175
	Högre avskrivningar pga K2	971 173	971 173
	Resultat efter underhållspåverkan och K2 påverkan	<u>376 849</u>	<u>440 998</u>

## Brf Karamellen

Noter	2017-12-31	2016-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	139 093 444	139 093 444
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 093 444	139 093 444
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 562 074	-3 360 901
Årets avskrivningar	-1 201 173	-1 201 173
Utgående avskrivningar	-5 763 247	-4 562 074
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>133 330 197</b>	<b>134 531 370</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	81 000	81 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 000	81 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 250	-16 200
Årets avskrivningar	-4 050	-4 050
Utgående avskrivningar	-24 300	-20 250
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>56 700</b>	<b>60 750</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>30 000 000</b>	<b>30 000 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>163 386 897</b>	<b>164 592 120</b>
<b>Taxeringsvärde för Hjulet 1</b>		
Byggnad - bostäder	69 000 000	69 000 000
	69 000 000	69 000 000
Mark - bostäder	16 800 000	16 800 000
	16 800 000	16 800 000
<b>Taxeringsvärde totalt</b>	<b>85 800 000</b>	<b>85 800 000</b>
<b>Not 12 Varulager</b>		
Lager	2 700	2 700
<b>Not 13 Kundfordringar</b>		
Hyres och avgiftsfordringar	0	1 108
	0	1 108
<b>Not 14 Övriga fordringar</b>		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	757 833	691 573
Skattekonto	36 138	35 094
Övrigt	0	198 500
	793 971	925 167
<b>Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	86 269	73 380
	86 269	73 380

W

## Brf Karamellen

<b>Noter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	35886125	1,30%	2021-12-28	10 000 000	0
SE-Banken Bolån	37114855	3,04%	2018-12-08	10 000 000	0
Stadshypotek	394856	1,48%	2022-12-30	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2852110051	1,67%	2020-11-25	10 000 000	0
					40 000 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

40 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

40 000 000

**Ställda säkerheter:****Fastighetsinteckningar**

48 000 000

48 000 000

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp
Handelsbanken	508175151	0,90%	Rörlig	2 460 688

Kreditgränsen för kontokrediterna uppgår till 3,8 milj

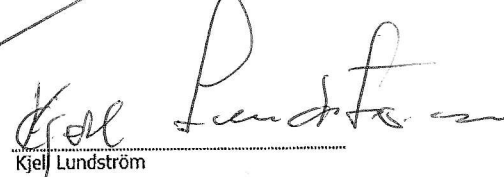
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	45 671	46 546
Övriga upplupna kostnader	105 314	71 218
Förutbetalda hyror och avgifter	289 962	327 270
	<b>440 947</b>	<b>445 034</b>


Alingsås 22/3 2018

  
Dan Olsson


  
Bo Norling

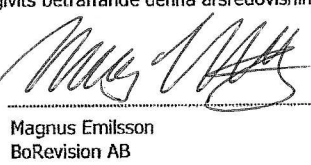
  
Kjell Lundström

  
Roland Johansson

  
Stefan Lundh

Vår revisionsberättelse har 29/3 -18 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Mary Ekdahl  
Av föreningen vald revisor

  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Karamellen, org.nr. 769617 – 2662

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Karamellen för år 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 31 december 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Revisorns ansvar

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

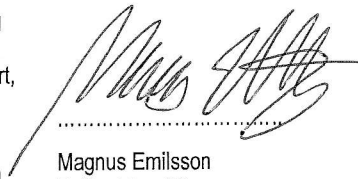
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionssed 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Alingsås den 29/3 2018

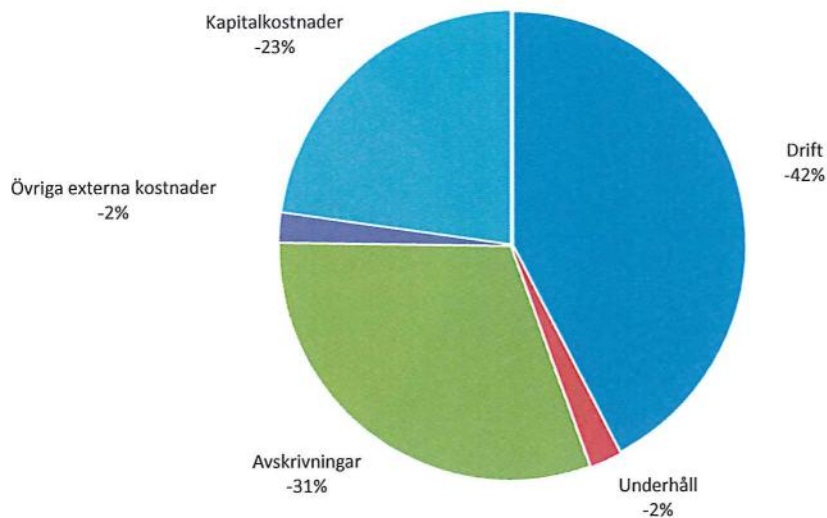


Magnus Emilsson  
BoRevision AB



Mary Ekdahl  
Förtroendevald revisor

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

