BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÄDDAN

ÅRSREDOVISNING 2016/2017

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Begreppsförklaring

Bostadsrättsförening
En ekonomisk förening med uppgift att upplåta nyttjanderätten till bostäder utan tidsbegränsning för föreningens medlemmar.

Årsredovisning
Detta är den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall bl. a. omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning. Även revisionsberättelse ingår.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är det tillfälle där medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Ordinarie stämma (årsmöte) hålls årligen inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer.

Förvaltning
Förvaltning är administration av tillgångar för en uppdragsgivares räkning. Dessa tillgångar kan vara såväl ekonomiska som materiella.

Förvaltningsberättelse
Redogör i text för verksamheten och utarbetas av föreningens styrelse.

Resultaträkning
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter och inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Revisionsberättelsen
Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande
av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar
Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar
Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fastighetens underhållsfond
Till denna fond görs årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser
Den avgift (kapitalinsats) som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

Kortfristiga skulder
Kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms utifrån förhållandet mellan likvida medel och kortfristiga skulder. Om likvida medel motsvarar och helst överstiger kortfristiga skulder anser man att likviditeten är god.

Långfristiga skulder
Är i huvudsak de lån som föreningen har.

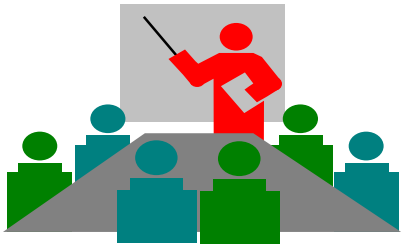
Motion
Är ett förslag till beslut som väcks av en enskild person eller en grupp. Detta förslag skall tas upp som en punkt under föreningsstämman.

Nyttjanderätt
Rättigheten att nyttja någonting som ägs av någon annan och ibland även rätten att tillgodogöra sig eventuell inkomst från sånt nyttjande.

Omsättningstillgångar
Skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda panter
Avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.



KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen GÄDDAN, Sundsvall,
kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid	Tisdagen den 31 oktober 2017 kl. 18.00
Plats	Quality hotell f.d. Sundsvalls konferenscenter (Aveny)

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan om stämmoordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleanter (se valberedningens förslag på baksidan)
16. Ev. val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

Ev. övriga frågor från medlemmarna behandlas efter stämmans avslutande, i samband med att Ni bjuds på Kaffe/te samt en smörgås.

Sundsvall 2017
BRF GÄDDAN/Styrelsen

Valberedningens förslag till styrelse för verksamhetsåret 2016-2017
i Brf Gäddan, Sundsvall

Fredrik Åhnstrand	Ledamot	omval	1 år kvar (valdes på 2 år förra året)
Birgit Wikström	- ” -	- ” -	1 år kvar (valdes på 2 år förra året)
Allan Bergström	- ” -	- ” -	2 år
Lena Becksén	- ” -	- ” -	2 år
Lennart Byström	- ” -	- ” -	1 år kvar (valdes på 2 år förra året)
Håkan Bergström	Suppleant	omval	1 år

Sundsvall 2017-09-05

För valberedningen

Karin Mattsson Tomas Paulsson

EGNA NOTERINGAR

ÅRSREDOVISNING 2016/2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN GÄDDAN

789200-0873

Årsredovisningen omfattar

Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Noter
Sid 10	Noter till resultaträkning
Sid 11	Noter till balansräkning
Sid 13	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Styrelsen för Brf Gäddan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1968-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2016-11-21.

Fredrik Åhnstrand	Ordförande
Birgit Wikström	Sekreterare
Lena Becksén	Ledamot
Allan Bergström	Ledamot
Lennart Byström	Ledamot
Håkan Bergström	Suppleant

Under året har 6 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Ted Sundberg	Ordinarie extern

Valberedning

Karin Mattson	Sammankallande
Tomas Paulsson	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-11-21.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GÄDDAN 10	1967	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1967 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1967.
Fastigheten är belägen på Bergsgatan 21 A-B och Thulegatan 35 B-C i Sundsvall.

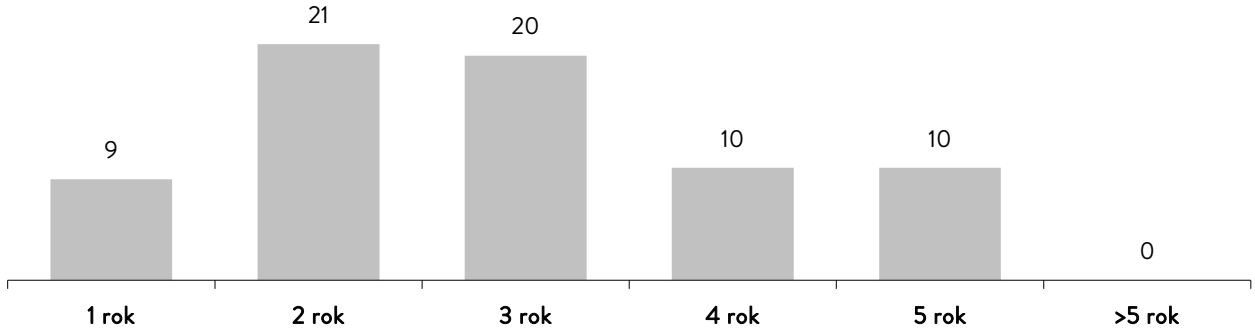
Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 416 kvadratmeter, varav 5 881 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 535 kvadratmeter lokalyta.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 70 lägenheter med bostadsrätt och tre lokaler.
Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid
Skönhetssalong	144,5 kvm	2020-06-30
Kontor	65,5 kvm	2019-12-31
Kontor	110,0 kvm	3 månader
Bastu/Relax	21,0 kvm	Föreningens

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2001 och sträcker sig till 2020, vilken revideras årligen. Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Soprum	2016	Upprustning.
Fjärrvärmecentral	2015	Ny fjärrvärmecentral med reningssystem
Tvättmaskin	2014	Ny tvättmaskin
Garageportar	2014	Elektronisk öppning
Uteplats	2013-2014	Inglasning och upprustning av pergola.
Markarbeten	2013	Isolering och asfaltering av p-platser.
Förråd	2012	Vid uteplats.
Snöslunga	2012	
Reglerutrustning UC	2012	Styrning av fjärrvärme.
GAN-installation	2012	Bredband, tv och telefon, Telia.
Elinstallation	2011	Källare.
Torktumlare	2011	Ny torktumlare.
Ventilation	2011	Inväxling av ny ventilation.
Värmesystem	2011	Byte element, spolning värmesystem.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städning	Totalstäd AB

Kabel-TV/Bredband/Telefoni

Avtal	Leverantör	Kommentar
GAN-avtal	Telia	Samtliga lägenheter är uppkopplade.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar
Antalet medlemslägenheter i föreningen är 70 st. Av dessa har 6 st överlåtits under året.
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st, under året har 11 st utträden skett och 11 st inträden skett. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 98 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	634	634	634	621	608
Lån/kvm totalyta	2 495	2 650	2 834	2 895	2 793
Elkostnad/kvm totalyta	37	40	44	40	46
Värmekostnad/kvm totalyta	103	104	102	104	116
Vattenkostnad/kvm totalyta	33	32	35	29	36
Genomsnittsränta (%)	1,3	2,0	2,7	3,3	4,1
Soliditet (%)	8,8	7,1	5,8	5,2	3,7
Kassalikviditet (%)	222,3	175,1	157,3	155,0	69,0*
Resultat efter finansiella poster (tkr)	270	192	102	349	16
Nettoomsättning (tkr)	4 514	4 539	4 421	4 387	4 353

**Checkkredit avslutad.*

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	420 138	0	458 057	272 860	192 111	**1 343 166**
Disposition av föregående års resultat:				192 111	-192 111	**0**
Avsättning till yttre fond			280 000	-280 000		**0**
Uttag ur fond			-252 511	252 511		**0**
Årets resultat					270 240	**270 240**
Belopp vid årets utgång	**420 138**	**0**	**485 546**	**437 482**	**270 240**	**1 613 406**

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	437 482
årets vinst	270 240
	707 722

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	280 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-118 799
i ny räkning överföres	546 521
	707 722

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Årsredovisningen är upprättad av
NISSES Förvaltnings AB

RESULTATRÄKNING

	Not	2016/2017	2016/2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 514 002	4 538 633
Summa rörelseintäkter		**4 514 002**	**4 538 633**
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-2 306 777	-2 285 335
Övriga externa kostnader		-272 481	-258 961
Personalkostnader	4	-74 417	-71 128
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 385 971	-1 385 971
Summa rörelsekostnader		**-4 039 646**	**-4 001 395**
Rörelseresultat		**474 356**	**537 238**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55	110
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 171	-345 237
Summa finansiella poster		**-204 116**	**-345 127**
Resultat efter finansiella poster		**270 240**	**192 111**
Resultat före skatt		**270 240**	**192 111**
Årets resultat		**270 240**	**192 111**

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-06-30	2016-06-30
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	15 592 106	16 961 536
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	23 731	40 272
Summa materiella anläggningstillgångar		**15 615 837**	**17 001 808**
Summa anläggningstillgångar		**15 615 837**	**17 001 808**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		27 540	26 623
Övriga fordringar		10 127	11 421
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		176 324	173 661
Summa kortfristiga fordringar		**213 991**	**211 705**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 443 897	1 825 589
Summa kassa och bank		**2 443 897**	**1 825 589**
Summa omsättningstillgångar		**2 657 888**	**2 037 294**
SUMMA TILLGÅNGAR		**18 273 725**	**19 039 102**

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-06-30	2016-06-30
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		420 138	420 138
Reservfond		485 546	458 057
Summa bundet eget kapital		**905 684**	**878 195**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		437 482	272 860
Årets resultat		270 240	192 111
Summa fritt eget kapital		**707 722**	**464 971**
Summa eget kapital		**1 613 406**	**1 343 166**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	15 464 478	16 532 554
Summa långfristiga skulder		**15 464 478**	**16 532 554**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	545 104	471 432
Leverantörsskulder		174 256	177 098
Skatteskulder		2 776	0
Övriga skulder		42 407	40 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		431 298	474 427
Summa kortfristiga skulder		**1 195 841**	**1 163 382**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**18 273 725**	**19 039 102**

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av 10-30 år. Maskiner skrivs av på fem år.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)
Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)
Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder..

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder	3 727 786	3 727 785
Hyror lokaler	226 565	221 832
Hyror garage	78 000	78 000
Hyror parkeringsplatser	122 800	102 100
Eldebiteringar	184 684	192 145
Balkongtillägg	157 728	194 928
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 230	20 658
Övriga debiterade avgifter	2 210	1 186
	4 514 003	**4 538 634**

Not 3 Driftskostnader

	2016/2017	2015/2016
Fastighetskostnader	245 422	227 843
Reparationer	363 787	246 134
Planerat underhåll	118 799	252 511
Elavgifter	236 661	255 704
Fjärrvärme	660 298	665 512
Vatten och avlopp	210 579	207 912
Sophantering	138 176	133 245
Snöröjning/Sandning	73 043	44 743
TV/Bredband/Telefoni (GAN-avtal)	45 324	45 326
Förbrukningsmaterial	9 359	13 236
Fastighetsförsäkring	91 294	85 740
Fastighetsavgift	114 035	107 430
	2 306 777	**2 285 336**

Not 4 Medelantalet anställda

Föreningen har ej haft några anställda under räkenskapsåret.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	27 265 475	27 265 475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**27 265 475**	**27 265 475**
Ingående avskrivningar	-10 303 939	-8 934 509
Årets avskrivningar	-1 369 430	-1 369 430
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 673 369**	**-10 303 939**
Utgående redovisat värde	**15 592 106**	**16 961 536**
Taxeringsvärden byggnader	32 189 000	32 189 000
Taxeringsvärden mark	12 526 000	12 526 000
	44 715 000	**44 715 000**

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	82 709	82 709
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**82 709**	**82 709**
Ingående avskrivningar	-42 437	-25 896
Årets avskrivningar	-16 541	-16 541
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-58 978**	**-42 437**
Utgående redovisat värde	**23 731**	**40 272**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-06-30	Lånebelopp 2016-06-30
Nordea Hypotek AB	0,78	3 månader	320 000	344 000
Nordea Hypotek AB	0,52	3 månader	2 310 750	2 430 750
Nordea Hypotek AB	0,52	3 månader	1 665 000	1 701 000
Stadshypotek AB	1,49	2017-10-30	2 424 508	2 464 508
Stadshypotek AB	1,25	2019-06-01	2 257 365	2 281 365
Stadshypotek AB	1,10	3 månader	2 013 267	2 087 267
Stadshypotek AB	1,25	2018-07-30	740 100	760 100
Stadshypotek AB	1,10	3 månader	1 009 535	1 031 603
Stadshypotek AB	1,47	2021-12-01	2 094 320	2 190 240
Stadshypotek AB	1,10	3 månader	510 725	530 305
Stadshypotek AB	1,10	3 månader	664 012	689 468
Stadshypotek AB	-	-	0	493 380
			16 009 582	**17 003 986**
Kortfristig del av långfristig skuld			545 104	471 432

Den del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen är 13 284 062.

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckning	21 655 100	21 655 100
	21 655 100	**21 655 100**

Sundsvall 25/9 2017

Fredrik Åhnstrand
Ordförande

Birgit Wikström
Ledamot

Allan Bergström
Ledamot

Lena Becksén
Ledamot

Lennart Byström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2 / 10 2017

Ted Sundberg
Auktoriserad revisor
ess2 redovisning & revision AB

ess2
redovisning & revision

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gäddan, org.nr 789200-0873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gäddan för år 2016.

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 2016 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Gäddan för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

ess2
redovisning & revision

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 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 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 ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 2 oktober 2017

Ted Sundberg

Auktoriserad revisor FAR

EGNA NOTERINGAR

Kort om att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten. I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrätts-havaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB

NISSES

Årsredovisningen är på uppdrag av
Bostadsrättsföreningen Gäddan
framtagen av Nisses Förvaltnings AB

NISSES är ett gammalt och känt namn i fastighetsbranschen.

Namnet har vi efter framlidne Byggmästaren och Ingenjören Anders Nisses. Anders Nisses var den som tillsammans med Major Per Hallström startade byggbolaget Hallström & Nisses 1929.

Fr.o.m. 2008 är Nisses tillbaka där allt började – Sundsvall.

Affärsidén är densamma - Vinnande förvaltning för alla parter, genom kontinuitet och utveckling. Ni äger - Vi förvaltar

Ägare och personal i Nisses Förvaltnings AB har mångårig erfarenhet av

Förvärv Bildande Förädling Förvaltning Försäljning

Nisses Förvaltnings AB har en bred kompetens som bidrar till att optimera ägande av fastigheter.

NISSES FÖRVALTNINGS AB

Box 9010
850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Heffnersvägen 32
Tel. 060-12 95 30, Fax. 060-15 20 56
Org.nr 556628-3635
www.nissesforvaltning.se