sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sanatoriegatan 13

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sanatoriegatan 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-03-06 och nuvarande stadgar registrerades 2011-06-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Patrik Stenberg	Ordförande
Karolina Partheen	Kassör
Erik Jones	Ledamot
Olof Sebasthian Persson	Ledamot
Ann Makrigianni	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG AB	Ordinarie Extern	KPMG AB

Valberedning
Sofia Lindström
Pontus Mönell

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12.
Extra föreningsstämma hölls 2017-01-17. Ordförande och Ledamot flyttar.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kålltorp 76:10	2002	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Dina Försäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

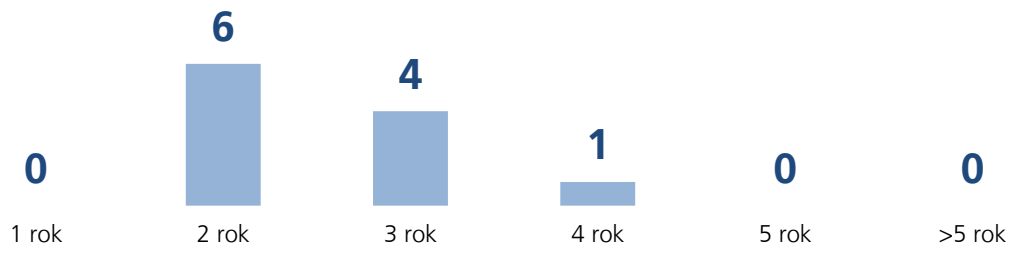
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 771 m², varav 741 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kyl & Hushållsservice	30 m²	2016-09-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen
Källarutrymme med förråd och lokal

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining	2017	Bottenplatta
Nya balkonger och terrasser	2016	undantag lgh 1201 Utjordsgatan 26
Ny tilläggsisolerad 10 mm fasad	2016	
Nytt tak ink plåtarbeten	2016	
Samtliga fönster utbytta till nya 3-glasfönster	2016	
Trapphus renoverat	2016	Sanatoriegatan 13c
Samtliga ytterdörrar nya	2016	
Löpande underhåll av trädgård och gemensamma utrymmen	2015	
Anslutning av fjärrvärme	2014	
Varmvatten cirkulation till vind i uppgång 13c. Nya stammar för radiatorer till vindslägenheter.	2012	
Nya parkeringsplatser	2011	
Nya källarförråd	2011	
Bytt jordvärmeledningar, dränerat. OVK-kontroll, åtgärder samt besiktning	2008	
Ny teknisk styrning (automatik) avseende värmeväxlaren, bergvärmepump	2007	
Varmvatten i cirkulation dragen i hela källaren, expansionskärl bytta, ny varmvattenberedare installerad i källaren	2005	
Rengöring oljetank	2004	
Installation bergvärmepump	2002	
Renovering av balkonger	2001	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsplan framtagen	2017	För vidare renoveringsbehov
Relining rör bottenplatta	2017	Genomfördes i Mars

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

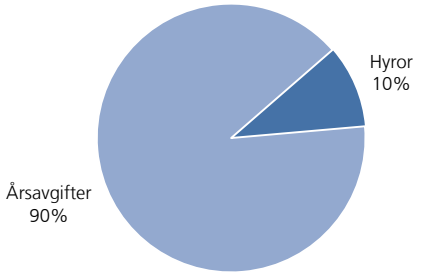
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

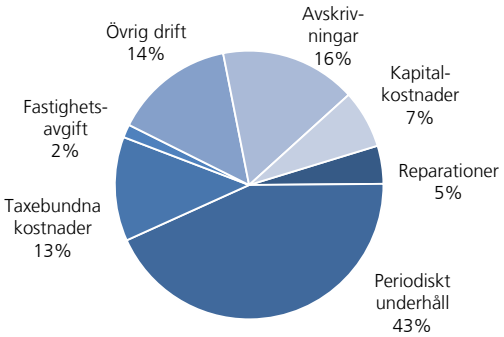
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**448 258**	**1 720 488**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	612 941	553 205
Finansiella intäkter	53	196
Minskning kortfristiga fordringar	5 437	4 490
Medlemsinsatser	0	5 620 000
Ökning av långfristiga skulder	54 664	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	8 248
	673 095	**6 186 139**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	785 016	2 652 050
Finansiella kostnader	71 885	134 139
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	2 789 539
Minskning av långfristiga skulder	0	1 882 641
Minskning av kortfristiga skulder	1 240	0
	858 141	**7 458 369**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**263 212**	**448 258**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-185 046**	**-1 272 230**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining av bottenplattan skedde under 2017.

I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat under 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st.
Överlåtelser under året: 3 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 16

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	744	709	804	770
Hyror/m² hyresrättsyta	553	546	510	683
Lån/m² bostadsrättsyta	6 560	6 906	11 674	7 911
Elkostnad/m² totalyta	9	29	17	38
Värmekostnad/m² totalyta	104	123	123	59
Vattenkostnad/m² totalyta	43	32	29	25
Kapitalkostnader/m² totalyta	93	185	230	173
Soliditet (%)	60	62	40	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-412	-2 330	53	-292
Nettoomsättning (tkr)	613	553	584	592

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 741 m² bostäder och 30 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 090 618	0	0	5 090 618
Upplåtelseavgifter	5 826 220	0	0	5 826 220
Fond för yttre underhåll	112 066	112 066	-100 000	100 000
S:a bundet eget kapital	**11 028 904**	**112 066**	**-100 000**	**11 016 838**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 110 438	-112 066	-2 230 220	-768 152
Årets resultat	-411 981	-411 981	2 330 220	-2 330 220
S:a ansamlad förlust	**-3 522 419**	**-524 047**	**100 000**	**-3 098 372**
S:a eget kapital	**7 506 485**	**-411 981**	**0**	**7 918 466**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-411 981
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 998 372
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 066
summa balanserat resultat	**-3 522 419**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	112 066
att i ny räkning överförs	**-3 410 353**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	612 941	553 205
Summa rörelseintäkter		**612 941**	**553 205**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-666 319	-2 430 043
Övriga externa kostnader	Not 4	-92 412	-144 726
Personalkostnader	Not 5	-26 284	-77 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-168 074	-97 431
Summa rörelsekostnader		**-953 090**	**-2 749 481**
RÖRELSERESULTAT		**-340 149**	**-2 196 277**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	196
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 885	-134 139
Summa finansiella poster		**-71 832**	**-133 943**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-411 981**	**-2 330 220**
ÅRETS RESULTAT		**-411 981**	**-2 330 220**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	12 218 296	12 386 370
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 218 296**	**12 386 370**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 220 296**	**12 388 370**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 918
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	292 959	477 924
Summa kortfristiga fordringar		**292 959**	**482 842**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 465	2 065
Summa kassa och bank		**1 465**	**2 065**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**294 424**	**484 907**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 514 720**	**12 873 277**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 916 838	10 916 838
Fond för yttre underhåll	Not 11	112 066	100 000
Summa bundet eget kapital		**11 028 904**	**11 016 838**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 110 438	-768 152
Årets resultat		-411 981	-2 330 220
Summa fritt eget kapital		**-3 522 419**	**-3 098 372**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 506 485**	**7 918 466**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 812 812	4 762 148
Summa långfristiga skulder		**4 812 812**	**4 762 148**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 336	44 336
Leverantörsskulder		9 964	9 100
Skatteskulder		34 907	38 609
Övriga skulder		725	173
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	101 491	100 445
Summa kortfristiga skulder		**195 423**	**192 663**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 514 720**	**12 873 277**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	80 år	80 år
Fastighetsförbättring	70 år	70 år
Tilläggsisolering	35 år	35 år
Terrasser	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	551 673	493 782
Hyror lokaler momspliktiga	16 584	16 391
Hyror parkering	16 800	15 400
Hyror antennplats	27 900	27 648
Öresutjämning	-16	-16
	612 941	**553 205**

Not 3 DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
Fastighetskostnader		
Sotning	0	1 860
Gård	2 162	69
Förbrukningsmateriel	568	2 418
Brandskydd	0	7 313
Fordon	450	0
	3 180	**11 659**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	5 209	0
Brf Lägenheter	0	58 127
Gemensamma utrymmen	0	21 074
Tvättstuga	750	998
Källare	0	8 062
VVS	25 609	0
Elinstallationer	3 884	1 780
Tak	11 535	0
Balkonger/altaner	0	1 693
	46 987	**91 734**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	197 944
Entré/trapphus	0	47 776
VVS	444 599	0
Tak	0	809 995
Fönster	0	634 549
Balkonger/altaner	0	425 000
	444 599	**2 115 264**
Taxebundna kostnader		
El	7 316	20 901
Värme	80 498	89 277
Vatten	33 395	23 416
Sophämtning/renhållning	7 548	15 873
	128 758	**149 467**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	18 910	18 607
Självrisk	0	15 000
Kabel-TV	8 062	7 822
	26 972	**41 429**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**15 825**	**20 489**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**666 319**	**2 430 043**

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2017**	**2016**
	Kreditupplysning	1 225	613
	Juridiska åtgärder	0	9 302
	Revisionsarvode extern revisor	13 037	0
	Föreningskostnader	674	426
	Fritids- och trivselkostnader	449	0
	Förvaltningsarvode	36 925	35 918
	Administration	2 776	882
	Korttidsinventarier	0	17 585
	Konsultarvode	36 876	80 000
	Tidningar facklitteratur	450	0
		92 412	**144 726**

Not 5	PERSONALKOSTNADER	**2017**	**2016**
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	60 000
	Sociala kostnader	6 284	17 281
		26 284	**77 281**

Not 6	AVSKRIVNINGAR	**2017**	**2016**
	Byggnad	97 431	97 431
	Förbättringar	70 643	0
		168 074	**97 431**

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 094 086	9 474 986
	Nyanskaffningar	0	3 619 100
	Utgående anskaffningsvärde	**13 094 086**	**13 094 086**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-707 716	-610 285
	Årets avskrivningar enligt plan	-168 074	-97 431
	Utgående avskrivning enligt plan	**-875 791**	**-707 716**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**12 218 296**	**12 386 370**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 434 280	2 434 280
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 536 000	5 493 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 270 000
		11 536 000	**10 763 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 400 000	10 266 000
	Lokaler	136 000	497 000
		11 536 000	**10 763 000**

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 245	21 245
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**21 245**	**21 245**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-21 245	-21 245
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-21 245**	**-21 245**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	**2 000**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Skattekonto	31 212	31 731
	Klientmedel hos SBC	261 747	446 193
		292 959	**477 924**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	100 000	50 000
Reservering enligt stadgar	112 066	50 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	0
Vid årets slut	**112 066**	**100 000**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	250 000	250 000	Rörligt
Handelsbanken	1,330 %	1 314 771	1 328 575	2018-12-01
Handelsbanken	2,130 %	1 320 377	1 350 909	2020-03-01
Handelsbanken	1,200 %	777 000	777 000	Rörligt
Handelsbanken	1,200 %	1 100 000	1 100 000	Rörligt
Handelsbanken	1,200 %	99 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**4 861 148**	**4 806 484**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 336	-44 336	
		4 812 812	**4 762 148**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 619 468 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Fastighetsinteckningar	10 035 000	10 035 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	Ränta	7 812	8 043
	Avgifter och hyror	67 395	66 118
		101 491	**100 445**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång. Inga större underhållsarbeten är planerade, ingen förändring av senast fastställa underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20/5 2018

Patrik Stenberg
Ordförande

Karolina Partheen
Kassör

Erik Jones
Ledamot

Olof Sebasthian Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2018

KPMG AB
~~Extern revisor~~
Jörgen Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sanatoriegatan 13, org. nr 769607-6707

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sanatoriegatan 13 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Sanatoriegatan 13 för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 betryggande sätt.

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 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 bostadsrättslagen.

Göteborg 2018-05-29

KPMG AB

Jörgen Nilsson

Auktoriserad revisor