



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Virginsgatan 8-12

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Virginsgatan 8-12

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 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-12-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-08 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Hans Andréas Ohldin	Ordförande
Thomas Sören Gottfrid Jungbeck	Ledamot
Eva Brita Cecilia Vilhjalmsson	Ledamot

Jenny Karin Maria Junemo	Suppleant
Staffan Björkenstam	Suppleant

Staffan har flyttat från fastigheten under slutet av 2017.

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Staffan Björkenstam, Thomas Sören Gottfrid Jungbeck och Eva Brita Cecilia Vilhjalmsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Eva Chris Nettervik Carlsson

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Staffan Björkenstam

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KÅLLTORP 47:23	2015	Göteborg
KÅLLTORP 47:24	2015	Göteborg
KÅLLTORP 47:25	2015	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

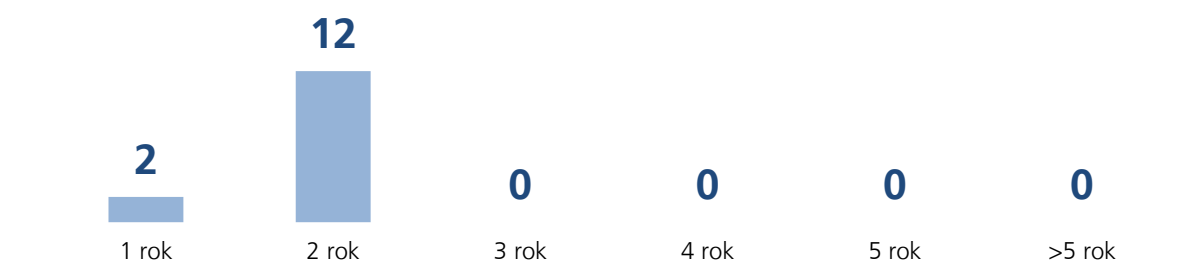
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 673 m², varav 633 m² utgör lägenhetsyta och 40 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bokbinderi	40 m ²	2019-09-31

Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga och torkrum

Gårdshus för sopkärl och trädgårdsredskap

Cykelrum i källaren

Kommentar

Modern tvättstuga med ett stort torkrum i direkt anslutning.
Bra sorteringsmöjligheter med olika kärl för glas, metall och hushållssopor.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Eventuellt byte av ett köksfönster på östra gaveln.	2017	Byttes pga. att det regnade in och för att förhindra mögelskador.
Byte av tamburdörrar samt källardörr	2017	Nu har alla lägenheter säkerhetsklassade ytterdörrar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång av ventiler för vattnet	2018	
Målningsreovering av utsida fönster	2020	
Byte VA-stammar i källare	2022	Pengar finns avsatta för detta i underhållsfonden.
Utbyte värmestammar	2023	Pengar finns avsatta för detta i underhållsfonden.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltare
TJG	Fastighetsskötare
Renova	Sophantering
Nordic försäkring (IF)	Försäkring
Göteborgs Energi	El & värme
ComHem & Bredbandsbolaget	Bredband & TV
Park & Naturförvaltningen	Snöskottning och städning av allmän väg
LåsnVäst	Fastighetsjour
Revisor	BDO

Övrig information

Föreningen bildades 2014 och tog över fastigheten den 1 juni 2015. Den är belägen i trevliga och lugna Källtorp i östra Göteborg. Fastigheten ligger mycket nära naturen med tillgång till Delsjöreservatet och Skatås fritidsområde. Kommunikationerna är alldeles utmärkta med två spårvagnslinjer 100 meter från fastigheten, hållplats "Virginsgatan".

På gården finns en gräsmatta med två möblerade grillplatser. Särskild plats för cykelparkering finns på baksidan av fastigheten. Bilparkering kan ske kostnadsfritt på Virginsgatan och det finns oftast plats att tillgå även om det är "djungelns lag" som gäller.

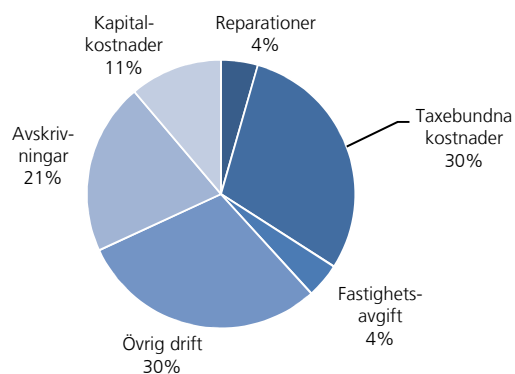
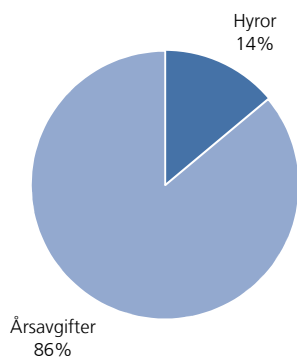
Många av de boende i vår förening har bott i fastigheten i många år vilket får ses som ett tecken på trivsel. Föreningsbildningen och köpet av fastigheten har också inneburit en ökad granngemenskap och kontakt mellan de boende i föreningen.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 250 861	2 342 118
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	515 325	487 195
Finansiella intäkter	0	4
Minskning kortfristiga fordringar	0	49 800
Ökning av kortfristiga skulder	22 559	35 850
	537 884	572 849
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	372 723	370 199
Finansiella kostnader	61 161	68 857
Ökning av kortfristiga fordringar	15 485	0
Minskning av långfristiga skulder	30 400	1 175 051
	479 769	1 614 107
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 308 976	1 250 861
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	58 115	-1 091 258

*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

- Justering av sophämningsrutinerna för att minska kostnaderna.
- Gruppvakt med ComHem har tecknats för alla föreningens medlemmar.
- Brandsläckare i varje uppgång på mittenplan har under året installerats samt att varje trappuppgång nu har 3 brandvarnare vardera (en på varje plan).
- Föreningen har börjat undersöka möjligheterna till att bygga balkonger för de lägenheter som saknar balkonger.
- Under 2016 sköts delar av arbetet med att byta ytterdörrar till 2017 pga. förseningar. Nu har alla lägenheter säkra och bra dörrar. Arbetet med ytterdörrar är nu färdigställt.
- Styrelsen har ordnat till anslagstavlor i respektive trappuppgång för att öka trivselen.
- I varje trappuppgång har det monterats upp fönsterbrädor där det nu står blommor.
- Under våren hade föreningen en städdag där nästa alla boende deltog. Tillsammans tvättade vi fönster, fasaden och grovstädade fastigheten invändigt. Dagen avslutades med att umgås och grilla korv.
- Föreningen har monterat ett lås till soprummet eftersom det tidigare har använts av personer som inte är medlemmar i föreningen.
- Omförhandling av föreningens lån genomfördes under våren /sommaren och det är glädjande att se att vi nu har ännu lägre räntor än tidigare avtal. 40 % av lånet ligger på rörligt till 0,63%, 20% är bundet på 2 år till 0,93% och resterande 40% är bundet på 3 år till 1,95% (5-årigt lån som tecknades vid ombildningen 2015-06-01).
- Budgetarbetet påbörjades under hösten som vanligt och styrelsen ansåg att det finns utrymme i budgeten att inte höja avgifter för 2018 samt att alla medlemmar får bredband inkluderat i avgiften. Kul tycker vi i styrelsen!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelse under året: 1 st

Nyupplåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	817	771	386
Hyror/m ² hyresrättsyta	552	528	479
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 826	8 882	11 046
Elkostnad/m ² totalyta	31	29	11
Värmekostnad/m ² totalyta	104	109	31
Vattenkostnad/m ² totalyta	64	52	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	91	102	67
Soliditet (%)	75	75	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-32	-65	9
Nettoomsättning (tkr)	515	487	272

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 633 m² bostäder och 40 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	14 524 676	0	0	14 524 676
Upplåtelseavgifter	9 539	0	0	9 539
Fond för yttre underhåll	1 049 333	20 872	0	1 028 461
S:a bundet eget kapital	15 583 548	20 872	0	15 562 676
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 105 134	-20 872	-64 821	-1 019 441
Årets resultat	-31 818	-31 818	64 821	-64 821
S:a ansamlad förlust	-1 136 952	-52 690	0	-1 084 262
S:a eget kapital	14 446 596	-31 818	0	14 478 414

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-31 818
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 084 262
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-20 872
summa balanserat resultat	-1 136 952

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 136 952
----------------------------------	-------------------

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	515 325	487 195
Summa rörelseintäkter		515 325	487 195
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-298 142	-278 167
Övriga externa kostnader	Not 4	-60 670	-77 894
Personalkostnader	Not 5	-13 911	-14 138
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-113 259	-112 964
Summa rörelsekostnader		-485 982	-483 163
RÖRELSERESULTAT		29 343	4 032
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	4
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 161	-68 857
Summa finansiella poster		-61 161	-68 853
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-31 818	-64 821
ÅRETS RESULTAT		-31 818	-64 821

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	18 033 462	18 146 721
Summa materiella anläggningstillgångar	18 033 462	18 146 721
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 033 462	18 146 721
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	256 500	189 662
Summa kortfristiga fordringar	256 500	189 662
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 068 161	1 061 399
Summa kassa och bank	1 068 161	1 061 399
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 324 661	1 251 061
SUMMA TILLGÅNGAR	19 358 123	19 397 782

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 534 215	14 534 215
Fond för yttre underhåll	Not 9	1 049 333	1 028 461
Summa bundet eget kapital		15 583 548	15 562 676
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 105 134	-1 019 441
Årets resultat		-31 818	-64 821
Summa fritt eget kapital		-1 136 952	-1 084 262
SUMMA EGET KAPITAL		14 446 596	14 478 414
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 762 049	4 792 449
Summa långfristiga skulder		4 762 049	4 792 449
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	30 400	30 400
Leverantörsskulder		21 817	18 142
Skatteskulder		43 777	20 902
Övriga skulder		5 740	6 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	47 744	51 092
Summa kortfristiga skulder		149 478	126 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 358 123	19 397 782

Noter

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	443 627	418 520
Hyror bostäder	58 514	55 728
Hyror lokaler	13 230	12 933
Öresutjämning	-46	14
	515 325	487 195

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	46 484	45 198
	Fastighetsskötsel beställning	2 053	98
	Snöröjning/sandning	1 566	0
	Gemensamma utrymmen	474	911
	Gård	1 068	0
	Förbrukningsmateriel	184	700
	Brandskydd	1 983	0
		53 812	46 906
	Reparationer		
	Tvättstuga	665	363
	Vind	0	1 308
	Entré/trapphus	3 671	0
	Lås	734	195
	VVS	0	11 853
	Elinstallationer	309	0
	Fönster	18 750	0
		24 129	13 719
	Taxebundna kostnader		
	El	20 996	19 529
	Värme	69 853	73 221
	Vatten	43 052	35 039
	Sophämtning/renhållning	28 034	34 163
		161 935	161 952
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 943	20 432
	Kabel-TV	14 448	14 256
		35 391	34 688
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 875	20 902
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	298 142	278 167
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	0	1 226
	Juridiska åtgärder	7 813	2 344
	Revisionsarvode extern revisor	13 606	11 075
	Föreningskostnader	650	13 753
	Fritids- och trivselkostnader	666	0
	Förvaltningsarvode	35 656	34 712
	Administration	2 279	2 422
	Konsultarvode	0	12 363
		60 670	77 894

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	11 200	11 075
	Sociala kostnader	2 711	3 063
		13 911	14 138
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	113 259	112 964
		113 259	112 964
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 316 315	18 266 315
	Nyanskaffningar	0	50 000
	Utgående anskaffningsvärde	18 316 315	18 316 315
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-169 594	-56 629
	Årets avskrivningar enligt plan	-113 259	-112 964
	Utgående avskrivning enligt plan	-282 853	-169 594
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 033 462	18 146 721
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 990 430	6 990 430
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 834 000	7 834 000
	Taxeringsvärde mark	6 081 000	6 081 000
		13 915 000	13 915 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 600 000	13 600 000
	Lokaler	315 000	315 000
		13 915 000	13 915 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	15 485	0
	Klientmedel hos SBC	240 815	189 462
	Fordringar	200	200
		256 500	189 662

Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 028 461	1 007 589
	Reservering enligt stadgar	20 872	20 872
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 049 333	1 028 461

Not 10	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,433 %	2 000 000	2 000 000	2018-06-01
	Nordea	0,880 %	868 449	868 449	2019-05-15
	Nordea	1,950 %	1 924 000	1 954 400	2020-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 792 449	4 822 849	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 400	-30 400	
			4 762 049	4 792 449	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 640 449 kr.

Not 11	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 013 100	6 013 100
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	4 510	5 403
	Avgifter och hyror	43 234	45 689
		47 744	51 092

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer under våren att undersöka skicket på vattenventilerna & vattenledningarna som går ut till de kommunala ledningarna.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 13 / 03 2018


Hans Andréas Ohldin
Ordförande



Eva Brita Cecilia Vilhjalmsen
Ledamot



Thomas Sören Gottfrid Jungbeck
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 - 2018



Eva Chris Nettervik Carlsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Virginsgatan 8-12
Org.nr. 769629-2221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Virginsgatan 8-12 för år 2017.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Virginsgatan 8-12 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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.

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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 26/3 - 2018



Chris Carlsson

Auktoriserad revisor