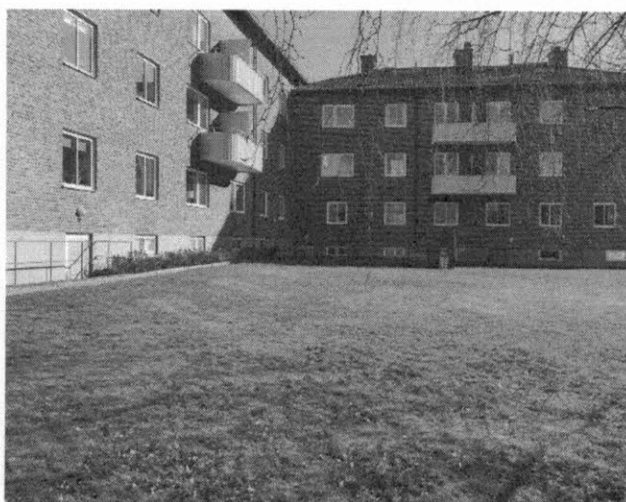


ÅRSREDOVISNING
BRF DALKULLAN ÖRGRYTE 2017



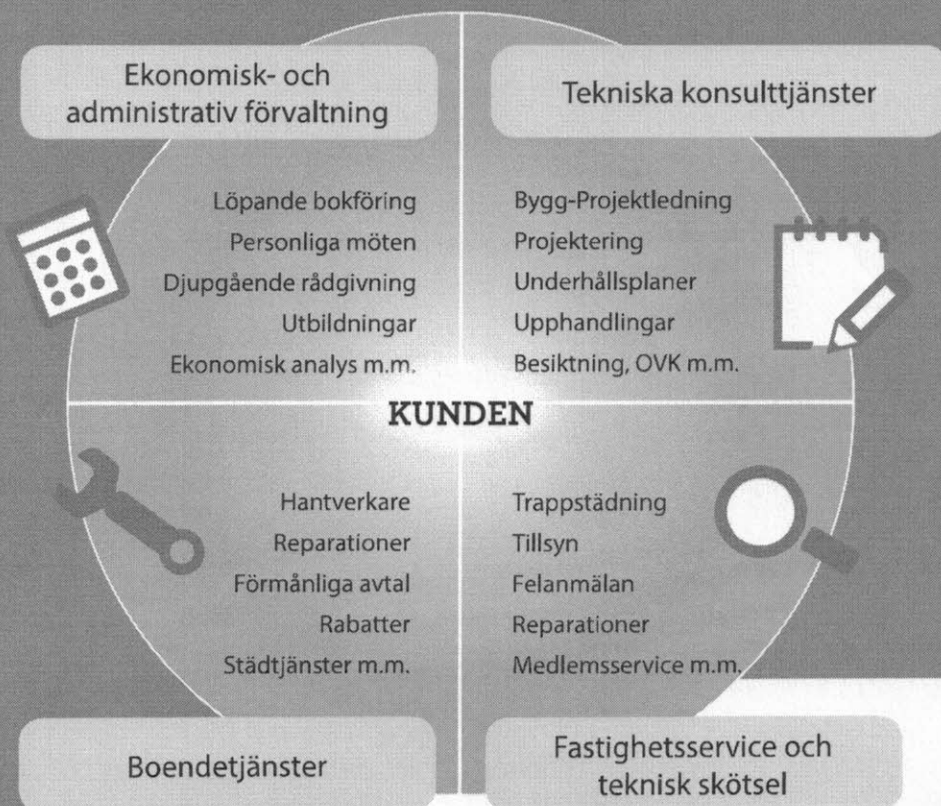
nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF DALKULLAN!

Ni är 18 bostadsrätter som alla förenas i Brf Dalkullan Örgryte. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2017 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2015 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Dalkullan Örgryte.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclife.se
Webb: www.nordiclife.se

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

<i>Fullmakt</i>	
Namn: _____	
Jag ger härmed _____ rätt att	
vid föreningsstämman den ____ / ____ 20 ____ föra min talan.	
Namnteckning: _____	
Förening: _____	Lägenhetsnummer: _____

Årsredovisning för
BRF Dalkullan Örgryte
769611-0415

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	8-10
Noter till balansräkning	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Dalkullan Örgryte, 769611-0415 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2004-06-11
Ekonomiska planen registrerades	2005-02-02
Stadgarnas registrerades	2004-06-11

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Styrelseledamöter	Roll
Martin Alfredsson	Ordförande
Skander Kurtin	Kassör
Elin Hultman	Sekreterare

Styrelsesuppleant

Johann Knigge

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2017-05-08. I stämman deltog 20 medlemmar som representerade 14 lägenheter.

Revisor

Björn Ellison

Auktoriserad Revisor, Trevi Revision KB

Fakta om fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastighetsbeteckning

Torp 24:3

Kommun

Göteborg

Byggnadsår	1946
Värdeår	1946
Total byggnadsyta	1 230 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal bostadsrätter	18

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
1	11	3	2	1	-	18

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning
Revision

NordicLife Förvaltning AB
Trevi Revision KB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	27 medlemmar
Vid årets slut	28 medlemmar
Antal överlåtelser under året	3 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	15 888 966	-	-	15 888 966
Upplåtelseavgifter	32 000	-	-	32 000
Underhållsfond enl. not	231 000	-	403 317	634 317
Summa bundet kapital	16 151 966	-	403 317	16 555 283
Ansamlad vinst / förlust	-1 398 228	-	-823 620	-2 221 848
Årets resultat	-420 303	-187 326	420 303	-187 326
Balanserat resultat	-1 818 531	-187 326	-403 317	-2 409 174
Summa eget kapital	14 333 435	-187 326	-	14 146 109

Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	231 000	81 000
Avsättning till underhållsfond enl. underhållsplan	403 317	150 000
	634 317	231 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året tagit fram en tio årig flerårsbudget. Den har grundats på 2018 års budget samt en ny framtagen 30 åriga tekniska underhållsplanen.

Under 2018 har styrelsen för avsikt att tillsätta en styrgrupp för att aktivt arbeta med flerårsbudgeten samt den 30 åriga tekniska underhållsplanen. I detta arbete kommer en genomlysning av föreningens intäkter (medlemsavgifter, parkeringsavgifter, lokaluthyrning etc.) samt utgifter göras.

Förövrigt är det värt att notera att föreningen har justerat avgifterna efter rekommendation av våra ekonomiska förvaltare samt efter årsmötesbeslut. Den nya justerade avgiftsgrundande andelstal framräknats med anledning av ändrade/tillförda ytor i enskilda bostadsrätter. Biareor i källarplan har viktats/värderats enligt branschpraxis till 0,5 i förhållande till ordinarie boarea. Biareor i loft har viktats/värderats enligt branschpraxis till 0,75 i förhållande till ordinarie boarea. Detta är en avgiftsjustering vilket innebär att det sammantaget inte blivit några högre intäkter för föreningen.

Slutligen, från och med årsskiftet 2017/2018 har föreningen bytt ekonomiska förvaltare från NordicLife till SBC.

Tekniskt underhåll

Föreningen har under året tagit fram en 30-årig underhållsplan som inkluderar estimerad underhållskostnader för hela perioden. Underhållsplanen ger möjligheten att fördela kostnaderna rättvist på medlemmarna över tiden. Underhållsplanens syfte är att ge en bra bild av underhållsbehov och kostnader på både kort och lång sikt.

Vår förhoppning är att åtgärderna i underhållsplanen ska kunna samordnas för att ge bästa möjliga synergieffekter, vilket förhoppningsvis ska leda till väsentliga besparingar över tid.

Ordförande har ordet

Bostadsrättsföreningen Dalkullan har haft 12 styrelsemöten under året. Vid årsmötet 26/5 ändrades styrelsens utformning med att Skander Kurtin valdes till kassör och Elin Hultman till sekreterare.

Ett axplock av de punkter som styrelsen haft fokus på under året som gått är:

1. Flerårsbudget.
2. Underhållsplan.
3. Byte av ekonomisk förvaltare.

Under 2017 har styrelsen hyrt ut fyra parkeringsplatser enligt vår kölista. Kontrakten gäller ett år och i slutet av 2018 sker ny uthyrning. En plats är uthyrd till SunFleet på ettårsbasis.

Styrelsens ambition för 2018 är fortsatt fokus på ekonomin samt involvera alla föreningsmedlemmar i arbetet.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	934 028	878 227	908 920	924 190
Resultat efter finansiella poster	-187 326	-420 303	-535 186	-696 676
Soliditet, %	67	67	68	70

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 818 531
Årets resultat	-187 326
Avsättning till yttrefond enl. underhållsplan	-403 317
Totalt	<hr/> -2 409 174
Disponeras för:	
Uttag ur underhållsfond	162 696
Balanseras i ny räkning	-2 571 870
Summa	<hr/> -2 409 174

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	934 028	878 227
Övriga rörelseintäkter		54 393	-
Summa rörelseintäkter		988 421	878 227
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-717 729	-829 059
Övriga externa kostnader	4	-141 067	-216 828
Personalkostnader	5	-65 316	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-198 506	-198 506
Summa rörelsekostnader		-1 122 618	-1 244 393
Rörelseresultat		-134 197	-366 166
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 129	-54 142
Summa finansiella poster		-53 129	-54 137
Resultat efter finansiella poster		-187 326	-420 303
		-187 326	-420 303
Årets resultat		-187 326	-420 303

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 427 552	20 618 552
Inventarier, verktyg och installationer	8	4 226	11 732
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>20 431 778</u>	<u>20 630 284</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 431 778</u>	<u>20 630 284</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	4 219	5 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	47 565	70 854
Summa kortfristiga fordringar		<u>51 784</u>	<u>76 166</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	580 993	615 434
Summa kassa och bank		<u>580 993</u>	<u>615 434</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>632 777</u>	<u>691 600</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>21 064 555</u>	<u>21 321 884</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		15 888 966	15 888 966
Upplåtelseavgift		32 000	32 000
Fond för yttre underhåll		634 317	231 000
Summa bundet eget kapital		<u>16 555 283</u>	<u>16 151 966</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 221 848	-1 398 228
Årets resultat		-187 326	-420 303
Summa fritt eget kapital		<u>-2 409 174</u>	<u>-1 818 531</u>
Summa eget kapital		<u>14 146 109</u>	<u>14 333 435</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 800 000	6 800 000
Summa långfristiga skulder		<u>6 800 000</u>	<u>6 800 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		48 603	61 389
Skatteskulder	13	2 143	1 748
Övriga skulder		10 234	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	57 466	125 062
Summa kortfristiga skulder		<u>118 446</u>	<u>188 449</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>21 064 555</u>	<u>21 321 884</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	Linjär	120
- Inventarier	Linjär	10

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 315 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	915 102	907 042
Hysesintäkter	18 926	7 338
Intäktsförlust	-	-36 153
Summa	934 028	878 227

Not 3 Rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Driftkostnader		
El	17 566	15 529
Fjärrvärme	183 966	187 646
Vatten	43 203	23 791
Renhållning	24 006	23 933
	<u>268 741</u>	<u>250 899</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	63 927	93 190
Fastighetsförsäkringar	16 761	16 515
Bredband fastighet avtal	51 676	15 616
Bevakning	2 500	-
Övriga utgifter för fastighetsskötsel	23 656	-
	<u>158 520</u>	<u>125 321</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparation/underhåll, serviceavtal	-	1 111
Reparationer av bostäder	-	319 699
Reparationer av lokaler	-	44 497
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 750	6 759
Reparationer av installationer	-	30 049
Reparationer av markytor	731	-
Reparationer övriga	2 621	-
	<u>5 102</u>	<u>402 115</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll bostäder	118 946	-
Planerat underhåll installationer	-	27 900
Planerat underhåll PLUH	43 750	-
	<u>162 696</u>	<u>27 900</u>
Tomträttsavgälder	99 000	-
Fastighetsavgift	23 670	22 824
	<u>122 670</u>	<u>22 824</u>
Summa	717 729	829 059

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revision	8 815	29 950
Ekonomisk förvaltning	38 662	36 504
Bankkostnader	1 738	2 433
Föreningskostnader	1 618	2 295
Övriga administrativa kostnader	86 951	144 782
Övriga kostnader	3 283	864
	<u>141 067</u>	<u>216 828</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	49 700	-
Sociala kostnader	49 700	-
Summa	15 616	-

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	191 000	191 000
Inventarier, verktyg och installationer	7 506	7 506
Summa	198 506	198 506

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	22 018 446	22 018 446
	22 018 446	22 018 446
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 399 894	-1 208 894
- Årets avskrivning enligt plan	-191 000	-191 000
	-1 590 894	-1 399 894
Redovisat värde vid årets slut	20 427 552	20 618 552
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	10 200 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	10 600 000
	20 800 000	20 800 000
Summa taxeringsvärde	20 800 000	20 800 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	75 054	75 054
Vid årets slut	75 054	75 054
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-63 322	-55 816
- Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-7 506	-7 506
Vid årets slut	-70 828	-63 322
Redovisat värde vid årets slut	4 226	11 732

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	-	532
Övriga kortfristiga fordringar	4 219	4 780
	4 219	5 312

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkringspremie	4 199	42 129
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43 366	28 725
Redovisat värde vid årets slut	47 565	70 854

Not 11 Kassa och Bank

	2017-12-31	2016-12-31
Klientmedelskonto	580 993	615 434
	580 993	615 434

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	2017-12-31	2016-12-31
Lån		6 800 000	6 800 000
		6 800 000	6 800 000
Hypoteklån Swedbank 28 55 9399 69	0,678	1 000 000	1 000 000
Hypoteklån Swedbank 27 50 3933 95	0,697	3 000 000	3 000 000
Hypoteklån Swedbank 27 50 3933 79	0,825	2 800 000	2 800 000
		6 800 000	6 800 000

Not 13 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Årets fastighetsskatt	23 670	22 824
Preliminärt skatt	-21 527	-20 955
Betald F-skatt	-	-121
	2 143	1 748

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen räntekostnad	5 904	3 880
Upplupna driftkostnader	37 973	-
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	-	93 979
Övriga upplupna kostnader	13 589	27 203
	57 466	125 062

Not 15 Ställda säkerheter

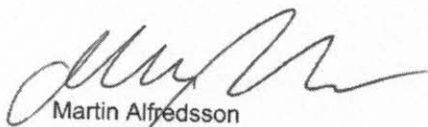
	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 600 000	8 600 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	8 600 000	8 600 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
---------------------	-------------	-------------

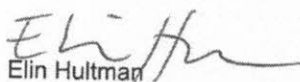
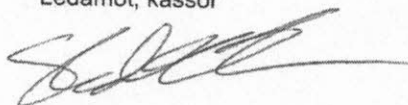
Underskrifter

Göteborg den 20 2018-04-22



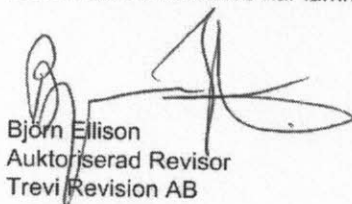
Martin Alfredsson
Ordförande

Skander Kurtin
Ledamot, kassör



Elin Hultman
Ledamot, sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-04-23



Björn Ellison
Auktoriserad Revisor
Trevi Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dalkullan Örgryte
Org.nr. 769611-0415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalkullan Örgryte 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

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 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 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, förfälskning, 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. 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 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 Brf Dalkullan Örgryte 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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.

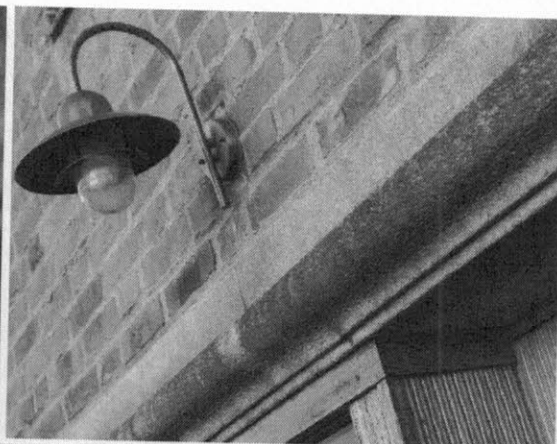
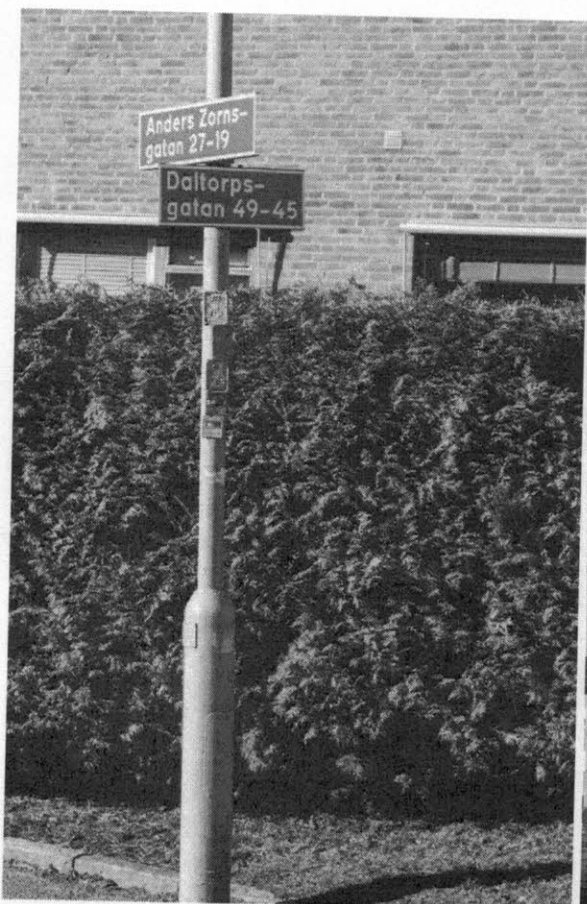
Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 överträdelse 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den 23/4 2018

Björn Ellison

Auktoriserad revisor



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt. Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestödj. Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordiclifese

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11 A,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se