sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alvhemsgatan 6

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Alvhemsgatan 6

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 2045.
- 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 2004-12-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lukas Marberger	Ordförande	
Katarina Olsson	Sekreterare	
Emma Hasselgren	Kassör	
Lennart Blomgren	Ledamot	Tillträdde maj 2017
Simon Campbell	Ledamot	Tillträdde maj 2017
Helen Asplind	Ledamot	Avgick maj 2017
Gabriella Bolin	Ledamot	Avgick maj 2017
Mikael Holmyr	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Peter Gårdström	Ordinarie Extern	BDO AB
Margreth Blomgren	Ordinarie Intern	

Valberedning
Göran Lönn

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Olivedal 11:1	2005	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

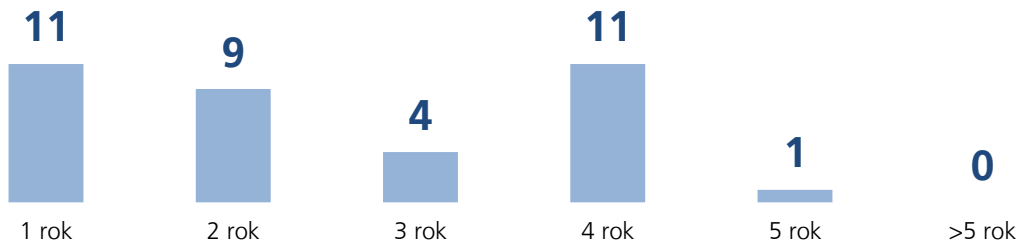
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1992.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 749 m², varav 2 408 m² utgör lägenhetsyta och 341 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsmäkleri	172 m²	31/3 2021
Reklambyrå	60 m²	31/3 2019
Frisörsalong	27 m²	31/12 2018
Tatueringsstudio	81 m²	30/11 2018

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu & relax	Rum med bastu och relaxavdelning.
Hobbyrum	Rum med möjlighet att snickra och måla.
Mangelrum	Rum med möjlighet att använda stenmangel.

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Bastu och relax	2017
Värme & VVC förbättringar	2017
Innertak reparation	2017
Komplettering brandsäkerhet	2016
Spolning avloppsstammar	2016
Förbättring fogar tegelfasad	2016
Renovering portgång & entrédörrar	2016
Hisskorgar uppfräschning	2016
Isolering av brandmur	2015
Reparation av tak	2015
Grundförstärkning	2013 - 2014
Injustering värme och ventilation	2013
Omläggning tak	2009 - 2010
Gård renovering	2008
Trapphus renovering	2004
Förträdgårdar ombyggnad	1997
Rörstambyte	1987
Elstambyte	1987

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte termostater	2018	2018

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

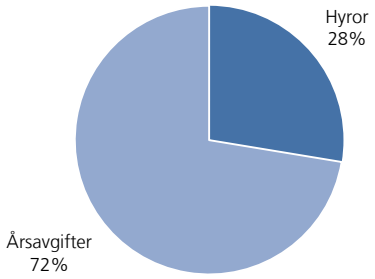
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV/Telefoni/Bredband	Com Hem
Bredband	Bredbandsbolaget
Fastighetsskötsel och Städ	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

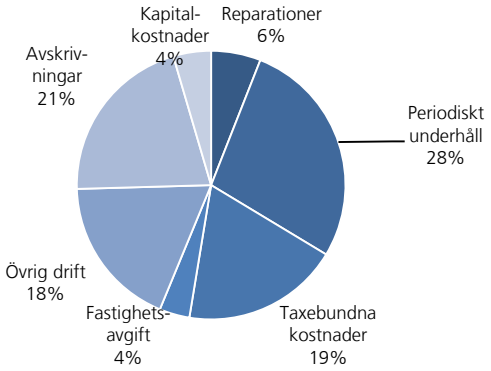
Föreningens ekonomi
Föreningen arbetar efter en ekonomisk budget kopplad till underhållsplanen. De underhållsarbeten som genomförts under 2017 har samtliga finansierats med befintliga likvida medel, inga lån har upptagits för detta. Föreningens löpande ekonomi är i god balans.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2017**	**2016**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 042 769**	**1 770 607**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 617 916	1 581 704
Finansiella intäkter	77	1 090
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 072
Ökning av kortfristiga skulder	0	150 551
	1 617 993	**1 736 418**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 579 872	2 313 026
Finansiella kostnader	96 406	105 210
Ökning av kortfristiga fordringar	77	0
Minskning av långfristiga skulder	46 020	46 020
Minskning av kortfristiga skulder	228 435	0
	1 950 810	**2 464 256**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**709 952**	**1 042 769**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-332 817**	**-727 839**

*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

Under 2017 har föreningen genomfört ett antal mindre och större underhållsarbeten. Relaxavdelningen med bastu, toalett och dusch färdigställdes i början av 2017 och är nu möjlig att boka och nyttja för medlemmarna. Då mindre fuktskador upptäcktes på innertaket i vinden gjordes en grundlig besiktning samt reparation där det fanns behov. Då det varit obalanser i värme- och varmvattensystem påbörjades ett grundligt arbete för att komma till rätta med det. Det beslutades att konvertera nuvarande värmesystem från ett lågflödessystem till ett mer stabilt och pålitligt normalflödessystem. Som ett första steg i arbetet genomfördes omdragningar av rör i källaren och byte av cirkulationspump. Under våren 2018 kommer termostaterna bytas i samtliga längeheter och lokaler för att därefter justeras in. Bättringsmålning gjordes i trapphusen och en radonmätning som visade låga nivåer och inga risker. En vårstädning, höststädning samt en kombinerad julgransklädnad och glöggträff har också anordnats.

I December 2017 fick föreningen en ny lokalhyresgäst, Radiator Reklam & Typografi AB, då Alvhem Mäkleri & Interiör AB överlät sin mindre lokal. Alvhem har kvar sin större lokal.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	**2017**	**2016**	**2015**	**2014**
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	484	484	466	454
Hyror/m² hyresrättsyta	1 190	1 121	1 047	1 076
Lån/m² bostadsrättsyta	6 140	6 159	6 178	5 990
Elkostnad/m² totalyta	19	17	16	14
Värmekostnad/m² totalyta	91	97	91	72
Vattenkostnad/m² totalyta	21	34	33	20
Kapitalkostnader/m² totalyta	35	38	62	81
Soliditet (%)	28	29	32	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-502	-1 279	-784	165
Nettoomsättning (tkr)	1 609	1 582	1 517	1 459

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 408 m² bostäder och 341 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	9 037 917	0	0	9 037 917
Fond för yttre underhåll	1 863 388	795 922	-1 089 097	2 156 563
S:a bundet eget kapital	**10 901 305**	**795 922**	**-1 089 097**	**11 194 480**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 308 752	-795 922	-190 270	-1 322 560
Årets resultat	-502 209	-502 209	1 279 367	-1 279 367
S:a ansamlad förlust	**-2 810 961**	**-1 298 131**	**1 089 097**	**-2 601 927**
S:a eget kapital	**8 090 344**	**-502 209**	**0**	**8 592 553**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-502 209
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 512 831
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-795 922
summa balanserat resultat	**-2 810 962**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	584 523
att i ny räkning överförs	**-2 226 439**

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	1 608 598	1 581 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 318	11
Summa rörelseintäkter		**1 617 916**	**1 581 704**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 286 435	-1 819 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-293 436	-460 917
Personalkostnader	Not 6	0	-32 855
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-443 924	-443 925
Summa rörelsekostnader		**-2 023 796**	**-2 756 952**
RÖRELSERESULTAT		**-405 880**	**-1 175 247**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77	1 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 406	-105 210
Summa finansiella poster		**-96 329**	**-104 120**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-502 209**	**-1 279 367**
ÅRETS RESULTAT		**-502 209**	**-1 279 367**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	22 214 626	22 658 550
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**22 214 626**	**22 658 550**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 379 810	5 379 810
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 382 610**	**5 382 610**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**27 597 236**	**28 041 160**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 821	2 821
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	888 826	1 221 566
Summa kortfristiga fordringar		**891 647**	**1 224 387**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		161	161
Summa kassa och bank		**161**	**161**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**891 808**	**1 224 548**
SUMMA TILLGÅNGAR		**28 489 044**	**29 265 708**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 037 917	9 037 917
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 863 388	2 156 563
Summa bundet eget kapital		**10 901 305**	**11 194 480**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 308 752	-1 322 560
Årets resultat		-502 209	-1 279 367
Summa fritt eget kapital		**-2 810 961**	**-2 601 927**
SUMMA EGET KAPITAL		**8 090 344**	**8 592 553**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 738 979	14 784 999
Summa långfristiga skulder		**14 738 979**	**14 784 999**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	46 020	46 020
Leverantörsskulder		47 485	289 858
Skatteskulder		2 552	860
Övriga skulder		5 438 778	5 422 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	124 886	128 623
Summa kortfristiga skulder		**5 659 721**	**5 888 156**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**28 489 044**	**29 265 708**

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	67 år	67 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	20 år
Balkonger	50 år	50 år
Tak	10 år	10 år
Fastighetsförbättring	58 år	58 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	1 164 546	1 164 546
Hyror lokaler momspliktiga	405 944	382 212
Hyror parkering	38 100	34 925
Öresutjämning	8	11
	1 608 598	**1 581 694**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Återbäring försäkringsbolag	9 318	0
Övriga intäkter	0	11
	9 318	**11**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2017**	**2016**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	3 181	7 208
Fastighetsskötsel gård beställning	805	12 200
Snöröjning/sandning	1 361	4 166
Städning enligt beställning	4 209	0
Mattvätt/Hyrmattor	1 884	0
Hissbesiktning	2 758	4 022
Myndighetstillsyn	0	1 610
Gemensamma utrymmen	2 990	4 454
Gård	2 634	2 586
Serviceavtal	8 522	8 226
Förbrukningsmateriel	2 782	4 543
Brandskydd	920	0
	32 045	**49 016**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	5 015	9 843
Lokaler	370	2 015
Tvättstuga	1 113	4 348
Entré/trapphus	18 344	3 026
Lås	300	0
VVS	45 133	3 801
Värmeanläggning/undercentral	15 958	0
Elinstallationer	964	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	16 878	0
Hiss	22 549	11 718
Huskropp utvändigt	0	1 181
Tak	0	9 858
Fasad	0	3 148
Mark/gård/utemiljö	0	20 781
	126 624	**69 718**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	399 344
Gemensamma utrymmen	0	18 033
Källare	0	76 017
Bastu/pool	420 988	0
VVS	0	48 025
Värmeanläggning	63 440	0
Elinstallationer	0	26 214
Hiss	0	49 196
Tak	100 095	0
Fasad	0	456 923
Fönster	0	15 344
	584 523	**1 089 097**
Taxebundna kostnader		
El	52 302	45 903
Värme	249 808	266 866
Vatten	57 055	94 705
Sophämtning/renhållning	42 995	38 637
Grovsopor	0	3 642
	402 160	**449 754**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	36 913	35 977
Kabel-TV	26 511	49 725
	63 424	**85 702**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**77 660**	**75 968**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 286 435**	**1 819 254**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2017**	**2016**
	Tele- och datakommunikation	4 636	3 375
	Juridiska åtgärder	0	17 080
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 424	17 962
	Föreningskostnader	1 992	4 264
	Styrelseomkostnader	25 290	19 283
	Fritids- och trivselkostnader	4 246	3 069
	Förvaltningsarvode	140 730	177 112
	Administration	10 307	15 377
	Korttidsinventarier	11 155	0
	Konsultarvode	73 656	203 396
		293 436	**460 917**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2017**	**2016**
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	25 000
	Sociala kostnader	0	7 855
		0	**32 855**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2017**	**2016**
	Byggnad	167 866	167 866
	Förbättringar	276 058	276 059
		443 924	**443 925**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	25 665 573	25 665 573
Utgående anskaffningsvärde	**25 665 573**	**25 665 573**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 007 023	-2 563 098
Årets avskrivningar enligt plan	-443 924	-443 925
Utgående avskrivning enligt plan	**-3 450 947**	**-3 007 023**
Planenligt restvärde vid årets slut	**22 214 626**	**22 658 550**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 951 435	1 951 435
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 133 000	29 133 000
Taxeringsvärde mark	30 899 000	30 899 000
	60 032 000	**60 032 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	3 032 000	3 032 000
	60 032 000	**60 032 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	58 357	58 357
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**58 357**	**58 357**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-58 357	-58 357
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-58 357**	**-58 357**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2017-12-31	2016-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Nominellt värde	Bokfört värde 2017-12-31	Verkligt värde 2017-12-31	Bokfört värde 2016-12-31
Aktier i dotterbolag	0	5 379 810	0	5 379 810
		5 379 810	**0**	**5 379 810**

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	179 035	178 958
Klientmedel hos SBC	709 791	1 042 608
	888 826	**1 221 566**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	2 156 563	1 828 402
Reservering enligt stadgar	795 922	795 922
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 089 097	-467 761
Vid årets slut	**1 863 388**	**2 156 563**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
SEB	0,780 %	1 038 600	1 038 600	Rörlig
SEB	0,470 %	955 000	955 000	Rörlig
SEB	0,490 %	2 316 700	2 316 700	Rörlig
SEB	0,780 %	1 124 264	1 124 264	Rörlig
SEB	0,560 %	3 000 000	3 000 000	Rörlig
SEB	0,610 %	3 700 000	3 700 000	Rörlig
SEB	0,580 %	2 150 435	2 196 455	Rörlig
SEB	0,480 %	500 000	500 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		**14 784 999**	**14 831 019**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-46 020	-46 020	
		14 738 979	**14 784 999**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 554 899 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Fastighetsinteckningar	16 490 000	16 490 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	Ränta	2 020	1 492
	Avgifter och hyror	122 866	127 131
		124 886	**128 623**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 kommer förbättringen av värme- och varmvattensystemet slutföras. Termostaterna i lägenheterna kommer bytas våren 2018 och en slutgiltig injustering av hela systemet kommer därefter göras.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 16 / 4 2018

Lukas Marberger
Ordförande

Katarina Olsson
Sekreterare

Emma Hasselgren
Kassör

Lennart Blomgren
Ledamot

Simon Campbell
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 4 2018

Peter Gårdström
Extern revisor

Margreth Blomgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Alvhemsgatan 6
Org.nr. 769611-8434

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Alvhemsgatan 6 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den Margreth Blomgren revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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.

Den interna revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Alvhemsgatan 6 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. Jag som auktoriserad revisor 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 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 17 april 2018

Peter Gårdström

Auktoriserad revisor