

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lillgärdan 1

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 1991 och 2032.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2005-09-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jonas Berglund	Ledamot	Ställer upp för omval
Anders Edström	Ledamot	
Ingrid Lindmark	Ledamot	
Kjell Rönnqvist	Ledamot	
Anita Svanberg	Ledamot	
Christer Öhman	Ledamot	Ställer upp för omval

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Berglund och Christer Öhman.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Thomas Taavo	Ordinarie Extern	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB 
--------------	------------------	--

Valberedning

Jan-Erik Björnfot

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SÄVAST 23:13	1991	Boden

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 10 flerbostadshus.

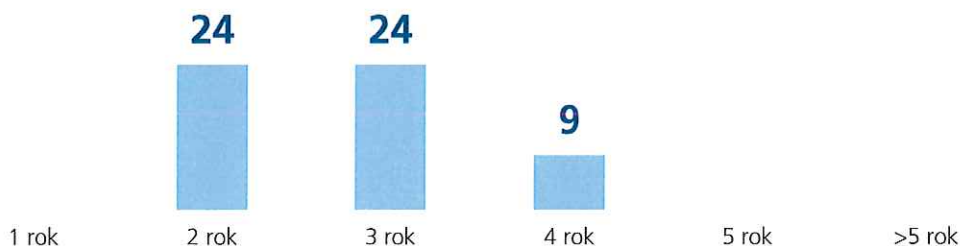
Värdeåret är 1992.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 452 m², varav 4 452 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu

Gemensamhetslokal

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1991 och sträcker sig fram till 2032.

Underhållsplanen uppdaterades 2010.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ventilationservice	2004

Planerat underhåll	År
Målning av fasad	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

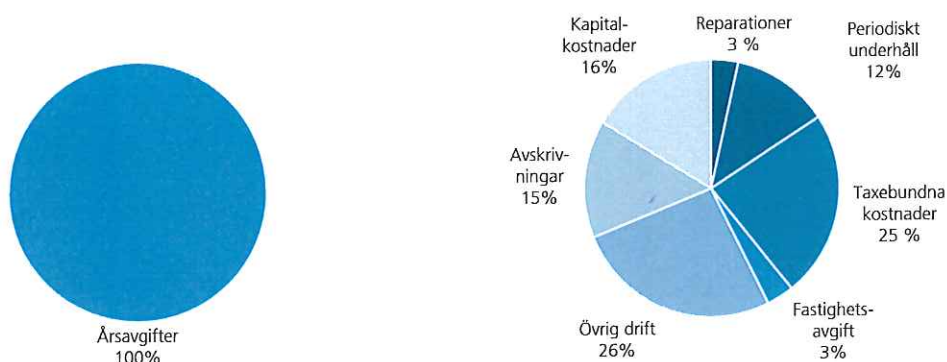
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Lokala entreprenörer
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 655 681	2 038 753
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 422 857	3 284 111
Finansiella intäkter	29	157
Minskning kortfristiga fordringar	722	0
	3 423 608	3 284 268
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 639 122	1 733 966
Finansiella kostnader	385 025	387 947
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 315
Minskning av långfristiga skulder	492 000	492 000
Minskning av kortfristiga skulder	59 020	52 113
	2 575 167	2 667 340
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 504 122	2 655 681
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	848 441	616 928

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Färdigställt stora parkeringsplatsen
Justerat grönytor i området
Renoverat tak på ett garage
Monterat hängrännor på samtliga garage

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	761	730	730	731
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 320	4 430	4 541	4 657
Elkostnad/m ² totalyta	19	19	14	15
Värmekostnad/m ² totalyta	56	63	60	59
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	30	38	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	86	87	106	177
Soliditet (%)	26	23	20	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 049	811	1 030	913
Nettoomsättning (tkr)	3 423	3 283	3 285	3 283

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 452 m² bostäder. ↗

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	4 610 016	0	0	4 610 016
Fond för yttre underhåll	730 710	194 856	0	535 854
S:a bundet eget kapital	5 340 726	194 856	0	5 145 870
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	596 073	-194 856	810 566	-19 637
Årets resultat	1 049 278	1 049 278	-810 566	810 566
S:a fritt eget kapital	1 645 351	854 422	0	790 929
S:a eget kapital	6 986 077	1 049 278	0	5 936 799

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 049 278
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	790 929
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-194 856
summa balanserat resultat	1 645 351

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 000 000
att i ny räkning överförs	645 351

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	3 422 677	3 283 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	674
Summa rörelseintäkter		3 422 857	3 284 111
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 432 516	-1 515 689
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 154	-115 550
Personalkostnader	Not 6	-107 452	-102 727
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-349 461	-351 790
Summa rörelsekostnader		-1 988 583	-2 085 755
RÖRELSERESULTAT		1 434 274	1 198 356
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 025	-387 947
Summa finansiella poster		-384 996	-387 790
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 049 278	810 566
ÅRETS RESULTAT		1 049 278	810 566

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	22 916 082	23 248 835
Maskiner och inventarier	80 665	97 373
Summa materiella anläggningstillgångar	22 996 747	23 346 208
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 000	3 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 999 747	23 349 208
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	45	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	3 499 898	2 651 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 895	35 662
Summa kortfristiga fordringar	3 534 838	2 687 008
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 800	4 911
Summa kassa och bank	4 800	4 911
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 539 638	2 691 919
SUMMA TILLGÅNGAR	26 539 385	26 041 127

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 610 016	4 610 016
Fond för yttre underhåll	Not 13	730 710	535 854
Summa bundet eget kapital		5 340 726	5 145 870
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		596 073	-19 637
Årets resultat		1 049 278	810 566
Summa fritt eget kapital		1 645 351	790 929
SUMMA EGET KAPITAL		6 986 077	5 936 799
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	18 738 829	19 230 829
Summa långfristiga skulder		18 738 829	19 230 829
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	492 000	492 000
Leverantörsskulder		7 980	27 493
Skatteskulder		0	1 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	314 499	352 385
Summa kortfristiga skulder		814 479	873 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 539 385	26 041 127

Noter

Belopp anges i kronor om inget 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	150 år	150 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år
Tvättstuga	5 år	5 år
Värmeanläggning	30 år	30 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 386 184	3 249 384
Hyror parkering	12 950	14 030
Elintäkter	23 472	19 960
Öresutjämning	71	63
	3 422 677	3 283 437

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	180	674
	180	674

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 961	75 798
	Fastighetsskötsel beställning	0	987
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 750
	Snöröjning/sandning	160 870	105 998
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 625
	Myndighetstillsyn	0	21 000
	Gemensamma utrymmen	0	2 965
	Soppantering	8 321	2 103
	Gård	6 113	4 495
	Serviceavtal	79 065	3 268
	Förbrukningsmateriel	8 881	16 839
	Brandskydd	0	1 378
	Fordon	15 633	6 640
		280 844	259 845
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 986	2 278
	Tvättstuga	4 822	1 751
	Bastu/pool	2 509	0
	Entré/trapphus	0	2 516
	Lås	7 350	0
	VVS	2 713	1 700
	Värmeanläggning/undercentral	0	46 175
	Ventilation	0	33 384
	Elinstallationer	2 493	5 002
	Fönster	855	0
	Mark/gård/utemiljö	7 991	18 750
	Garage/parkering	37 219	16 291
		78 938	127 847
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	36 309	0
	Tak	98 750	0
	Mark/gård/utemiljö	105 566	275 000
	Garage/parkering	49 700	49 613
		290 325	324 613
	Taxebundna kostnader		
	El	84 984	83 160
	Värme	250 479	279 042
	Vatten	152 932	131 632
	Sophämtning/renhållning	88 376	99 199
		576 770	593 033
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	85 243	86 707
	Kabel-TV	41 545	40 832
		126 788	127 539
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 851	82 812
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 432 516	1 515 689

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 994	1 369
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	31 338	21 813
	Föreningskostnader	1 968	1 553
	Fritids- och trivselkostnader	1 393	0
	Förvaltningsarvode	53 620	52 189
	Administration	3 041	5 272
	Korttidsinventarier	0	15 053
	Konsultarvode	0	12 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
		99 154	115 550

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 500	82 667
	Sociala kostnader	20 952	20 060
		107 452	102 727

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	323 836	323 836
	Förbättringar	8 917	11 245
	Maskiner	16 708	16 708
		349 461	351 790

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 575 815	50 575 815
	Utgående anskaffningsvärde	50 575 815	50 575 815
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 718 533	-5 383 452
	Årets avskrivningar enligt plan	-332 753	-335 081
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 051 286	-5 718 533
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-21 608 447	-21 608 447
	Utgående nedskrivning	-21 608 447	-21 608 447
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 916 082	23 248 835
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 551 000	1 551 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 434 000	16 434 000
	Taxeringsvärde mark	3 235 000	3 235 000
		19 669 000	19 669 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 669 000	19 669 000
		19 669 000	19 669 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	234 787	234 787
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	234 787	234 787
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-137 414	-120 706
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 708	-16 708
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-154 122	-137 414
	Redovisat restvärde vid årets slut	80 665	97 373
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 000	3 000
		3 000	3 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar		427	427
	Skattekonto		149	149
	Klientmedel hos SBC		3 499 322	2 650 770
			3 499 898	2 651 346
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden		28 083	28 333
	Arbetsgivaravgifter		6 812	7 329
			34 895	35 662
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		535 854	340 998
	Reservering enligt stadgar		194 856	194 856
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		730 710	535 854
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	Handelsbanken	1,980 %	7 787 306	7 787 306
	Handelsbanken	1,950 %	5 056 473	5 548 473
	Handelsbanken	2,090 %	6 387 050	6 387 050
	Summa skulder till kreditinstitut		19 230 829	19 722 829
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-492 000	-492 000
			18 738 829	19 230 829
				Villkors- ändringsdag
				2021-07-30
				2021-07-30
				2021-06-30

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 770 829 kr. 

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	48 624 000	48 624 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	El	11 682	10 977
	Värme	32 274	30 724
	Ränta	21 066	38 943
	Avgifter och hyror	249 477	271 741
		314 499	352 385

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

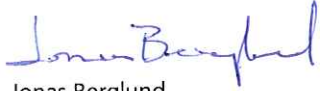
Målning av fasader

Skylda upp stora parkeringen

Renovering av garagetak gård 3 *72*

Styrelsens underskrifter

BODEN den 13 / 3 2018



Jonas Berglund
Ledamot



Anders Edström
Ledamot



Ingrid Lindmark
Ledamot



Kjell Rönnqvist
Ledamot



Anita Svanberg
Ledamot



Christer Öhman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 4 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Thomas Taavo
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lillgården 1, org.nr 716415-9464

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lillgården 1 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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. Risker 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 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 Bostadsrättsföreningen Lillgården 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som auktoriserad revisor har 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 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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Luleå den 11 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Taavo'.

Thomas Taavo
Auktoriserad revisor