

Årsredovisning 2017

Brf Orustgatan 13

Bostadsrättsföreningen Orustgatan 13
Org nr 769616-4651

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Orustgatan 13 är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-04-21 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-09 och nuvarande stadgar 2014-06-09.

Koncernstruktur

Föreningen äger 100 % av aktierna i dotterbolaget Goa Hus AB 556948-9973. Koncernredovisning har inte upprättats enligt årsredovisningslagen 7 kapitlet 3§. Aktiebolaget kommer att likvideras under 2018.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheterna Göteborg Sandarna 15:8 i Göteborgs kommun vilka förvärvades 2016-05-31 via bolagstransaktion från Goa Hus AB. Fastigheten har nybyggnadsår 1946 och värdeår 1946. Byggnadernas totalyta är 2 069 kvm fördelade på 38 bostäder med en sammanlagd yta om 2 049 kvm samt lokalyta om 20 kvm. Av dessa lägenheter var 33 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt vid räkenskåpets slut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde:

Anskaffningsvärde byggnad	17 036 000 kr
Anskaffningsvärde mark	16 200 000 kr

Taxeringsvärde byggnad	17 036 000 kr
Taxeringsvärde mark	16 200 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	33 200 000 kr
Lokaler	36 000 kr

Lägenheterna är fördelade enligt:

1rok	2rok	3rok	4rok
22	10	5	1

Lokalerna i fastigheten:

Företag	Yta
Susanne Rudeke	20
Ölunds Teknik & Logistik	14
Per Ståhlberg	15

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining av befintliga stammar
Byte av vattenrör
Renovering av badrum i hyreslägenheter

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Antal tillkommande medlemmar	9
Antal avgående medlemmar	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	38

Under året har 7 överlåtelser och 1 upplåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2017 <u>Utfall</u>	2018 <u>Prognos</u>
IB Likvida medel	4917	3595
Inbetalningar		
Rörelsens intäkter	1 358	1 437
Ökning förutbetalda kostnader	-5	0
Sålda lägenheter	2 450	0
Nya lån	2 000	7 300
Summa inbetalningar	5 803	8 737
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-7 170	-11 422
Minskning upplupna kostnader	45	0
Summa utbetalningar	-7 125	-11 422
Förändring under året	-1 322	-2 685
Utgående balans likvida medel	3 595	910

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 99 708 kr enligt underhållsplan.

Planerat underhåll

Fasad	2018	Ingår i fönster
Fönster	2018	3 900
Ventilation	2018	3 300
Balkonger	2018	2 900

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Styrelse

Kristina Hagberg	Ledamot
Johan Olsson	Ledamot
Thomas Runmell	Ledamot
Victor Ahlström	Ledamot
Olof Ageelii	Ledamot

Revisorer

Mikael Thorell Autoriserad revisor Revisionsaktiebolaget Trirev

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2017.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Den 1 januari 2018 höjdes avgifterna med 3%.

Det är planerat en höjning av avgifterna från 1 januari 2019 med 3%.

Skatter

Föreningen betalar fastighetesskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 315 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentar

Föreningen har en god ekonomi. Fastigheten ombildades i juni 2016.

Föreningen har idag en belåning på 17.000.000 kronor med en snittränta på 1,08%.

Föreningen planerar att ta ytterligare lån på 7 300 000 kr under 2018 vilket är kommunicerat och godkänt från Nordea bank.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 348	821
Resultat efter finansiella poster	tkr	-5 981	-16 106
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		746	
Lån/kvm bostadsrättsyta		9 335	
Elkostnader/kvm totalyta		20	
Vattenkostnader/kvm totalyta		38	
Värmekostnad/kvm totalyta		102	
Soliditet	%	49,2	58,9

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid</u> <u>årets ingång</u>	<u>Förändring</u> <u>under året</u>	<u>Disposition</u> <u>enl stämma</u>	<u>Belopp vid</u> <u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	38 560 668	991 508	-	39 552 196
Uppskrivningsfond	-	31 902 467	-	31 902 467
Upplåtelseavgifter	-	1 458 492	-	1 458 492
Ack. kostnader nyupplåtelser	-	11 537 828	-	11 537 828
Fond för yttre underhåll	<u>99 708</u>	<u>99 708</u>	-	<u>199 416</u>
Summa bundet eget kapital	38 660 376	45 990 003	0	84 650 399
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-99 708	-44 612 503	-16 006 132	-60 718 343
Årets resultat	<u>-16 006 132</u>	<u>-5 981 078</u>	<u>16 006 132</u>	<u>-5 981 078</u>
Summa fritt eget kapital	-16 105 840	-50 593 581	0	-66 699 421
Summa eget kapital	22 554 536	-4 603 578	0	17 950 978

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	99 708	-
Årets avsättning enligt stadgar	<u>99 708</u>	<u>99 708</u>
Vid årets slut	199 416	99 708

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-16 105 840
Justering balanserat resultat	-44 512 795
Årets resultat före förändring av yttre fond	-5 981 078
Årets avsättning till yttre fond	<u>-99 708</u>
Totalt	<u>-66 699 421</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>-66 669 421</u>
Totalt	<u>-66 669 421</u>

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning	2	1 347 630	820 527
Övriga rörelseintäkter		11 038	72
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		1 358 668	820 599
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-923 551	-446 152
Underhållskostnader	4	-5 771 222	-
Övriga externa kostnader	5	-206 631	-1 752
Personalkostnader	6	-65 700	-118 278
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-170 360	-99 377
Summa rörelsekostnader		-7 137 464	-665 559
<i>Rörelseresultat</i>		-5 778 796	155 040
Finansiella poster			
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-	-16 055 356
Räntekostnader		-202 282	-105 816
Summa finansiella poster		-202 282	-16 161 172
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		-5 981 078	-16 006 132
<i>Resultat före skatt</i>		-5 981 078	-16 006 132
<i>Årets resultat</i>		-5 981 078	-16 006 132

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	32 966 263	33 136 623
Pågående underhåll	9	-	117 581
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>32 966 263</u>	<u>33 254 204</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>33 016 263</u>	<u>33 304 204</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 336	34 867
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>40 336</u>	<u>34 867</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	3 595 185	4 917 173
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 595 185</u>	<u>4 917 173</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 635 521</u>	<u>4 952 040</u>
Summa tillgångar		<u>36 651 784</u>	<u>38 256 244</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		39 552 196	38 560 688
Upplåtelseavgift		12 996 320	-
Uppskrivningsfond	13	31 902 467	-
Fond för yttre underhåll		199 416	99 708
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>84 650 399</u>	<u>38 660 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-60 718 343	-99 708
Årets resultat		-5 981 078	-16 006 132
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-66 699 421</u>	<u>-16 105 840</u>
Summa eget kapital		<u>17 950 978</u>	<u>22 554 556</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	14	17 000 000	15 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>17 000 000</u>	<u>15 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		119 665	122 372
Skatteskulder		50 330	-
Skuld till koncernföretag	15	1 280 585	257 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	250 226	322 180
Summa kortfristiga skulder		<u>1 700 806</u>	<u>701 688</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>36 651 784</u>	<u>38 256 244</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar
Byggnader 100 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 097 777	634 320
Hysesintäkter bostäder	196 496	155 084
Hysesintäkter garage/p-platser	26 250	15 375
Hysesintäkter övriga	27 107	15 748
Summa	<u>1 347 630</u>	<u>820 527</u>

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	113 785	75 163
Reparationer	278 152	38 383
El	40 545	18 077
Uppvärmning	211 041	111 977
Vatten	77 808	65 675
Sophämtning	36 941	34 391
Övriga driftskostnader	165 279	102 486
Summa	<u>923 551</u>	<u>446 152</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Underhåll av fastigheten	5 771 222	-
Summa	5 771 222	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsavgift	50 330	-
Övriga externa kostnader	156 301	1 752
Summa	206 631	1 752

Not 6 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Föreninen har inte haft några anställda under året.		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	50 000	90 000
Sociala kostnader	15 700	28 278
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>65 700</u>	<u>118 278</u>

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	5 497	99 377
Uppskrivning byggnad	164 863	-
Summa	170 360	99 377

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	33 236 000	-
- Inköp under året	-	33 236 000
Omklassificering	-32 163 500	-
Uppskrivning byggnader och mark	32 163 500	-
Utgående anskaffningsvärde	<u>33 236 000</u>	<u>33 236 000</u>
Ingående avskrivningar	-99 377	-
- Omklassificeringar	96 170	-
Avskrivning uppskrivningsfond	-96 170	-
- Årets avskrivningar	-170 360	-99 377
Utgående avskrivningar	<u>-269 737</u>	<u>-99 377</u>
Redovisat värde	32 966 263	33 136 623

Not 9 Pågående underhåll

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående värde	117 581	-
Pågående arbete	-	117 581
- Omklassificeringar m m	-117 581	-
Utgående värde	<u>0</u>	<u>117 581</u>
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>117 581</u>

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden		
- Tillkommande värdepapper	50 000	50 000
Utgående anskaffningsvärden	<u>50 000</u>	<u>50 000</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	28 968	23 636
Förutbetalda försäkringspremier	11 368	11 231
Summa	40 336	34 867

Not 12 Kassa och Bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Placeringskonto	3 125 649	4 528 114
Transaktionskonto	469 536	389 059
Summa	3 595 185	4 917 173

Not 13 Uppskrivningsfond

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Omklassificering	32 163 500	-
Utgående anskaffningsvärden	32 163 500	0
Ingående avskrivningar	-	-
- Årets uppskrivningar	-261 033	-
Utgående uppskrivningar	-261 033	0
Redovisat värde	31 902 467	0

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Nordea Hypotek AB	1,750	2021-05-19	5 500 000	-	5 500 000
Nordea Hypotek AB	1,100	2019-05-22	5 500 000	-	5 500 000
Nordea Hypotek AB	1,020	2020-05-13	4 000 000	-	4 000 000
Nordea Hypotek AB	0,780	3-månaders	-	-	1 000 000
Nordea Hypotek AB	0,630	3-månaders	-	-	1 000 000
			15 000 000	0	17 000 000

Not 15 Skulder till koncernföretag

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skuld till Goa Hus AB	1 280 585	257 136
Summa	1 280 585	257 136

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	94 951	106 953
Löner och sociala avgifter	65 700	118 278
El	6 638	6 360
Värme	25 115	32 374
Vatten	7 000	15 000
Sophämtning	3 000	5 000
Städning	2 975	2 975
Extern revisor	20 363	20 000
Räntekostnader	21 108	15 240
Övriga upplupna kostnader	3 376	-
Summa	250 226	322 180

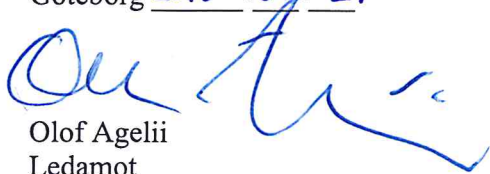
Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Byte av fönster och underhåll av fasad
Rivning av befintliga balkonger samt byggnation av nya balkonger i större storlek
Installation av mekanisk frånluft

Not 18 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämförliga säkerhet som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	17 000 000	15 000 000
Summa ställda säkerheter	<u>17 000 000</u>	<u>15 000 000</u>

Göteborg 2018 -04-29



Olof Agelii
Ledamot



Kristina Hagberg
Ledamot



Victor Ahlström
Ledamot



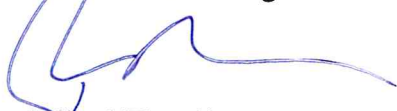
Johan Olsson
Ledamot

Thomas Rumell
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -05-14.

Revisionsaktiebolaget Trirev



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orustgatan 13, org.nr 769616-4651

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Orustgatan 13 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 för föreningen.

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 revisionsmed 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.

Revisionsaktiebolaget Trirev

Besöksadress: Jonservedsvägen 21, 433 75 Jonsered

Säte: Stenlidsvägen 21, 441 95 Alingsås

Tel: 031 – 795 79 05 • Fax: 031 – 795 79 06



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orustgatan 13, org.nr 769616-4651

Rapport om årsredovisningen, forts

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. 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 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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orustgatan 13, org.nr 769616-4651

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 Orustgatan 13 för år 2017 samt av förslaget till behandling 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Orustgatan 13, org.nr 769616-4651

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar, forts

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 behandling av föreningens förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

Jonsered den

14/5. 2018



Mikael Thorell
Auktoriserad revisor