

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Ridhästen

Org nr: 716444-9097

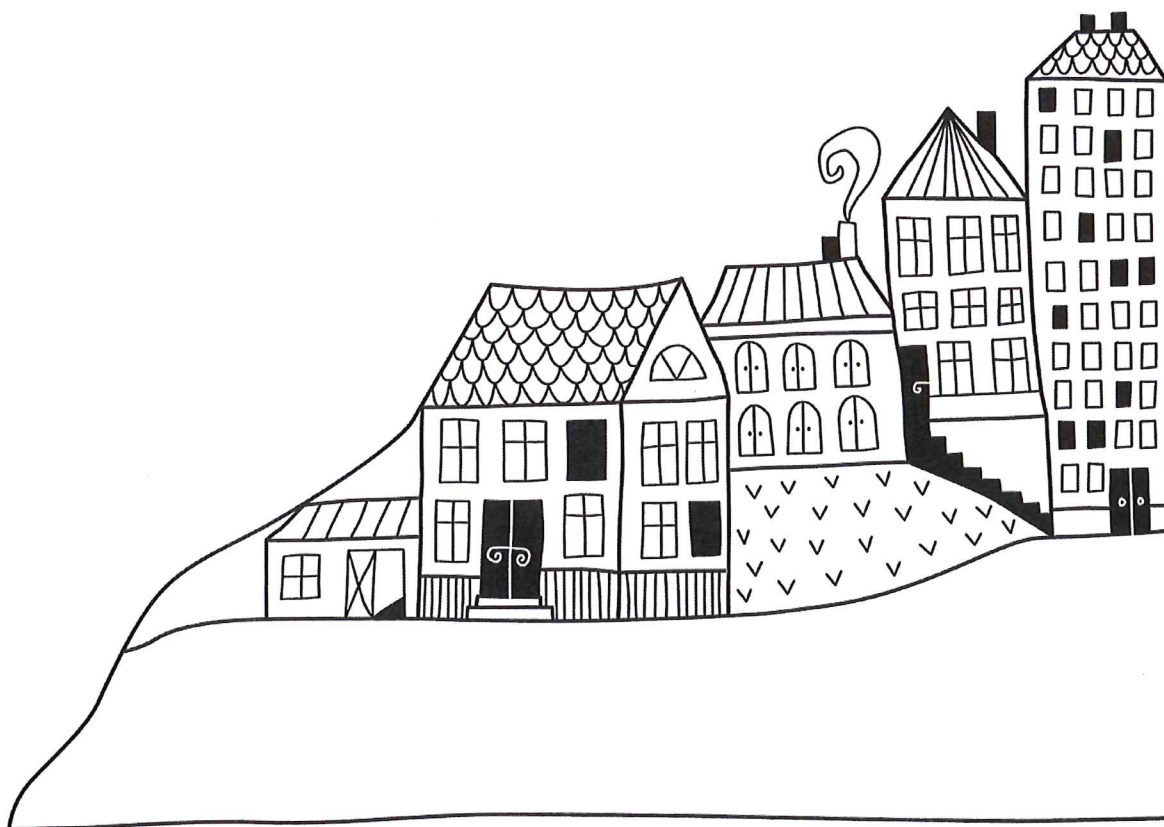


Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ridhästen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

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.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-03-12. Gällande stadgar registrerades 2017-12-07.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Verksamheten

År 2017 har varit händelserikt för BRF Ridhästen och började med att samtliga garageportar byttes ut, då det inte längre var lönsamt att underhålla de befintliga portarna. De nya portarna ger ett modernt intryck till garagelängorna samt förväntas ha låga underhållskostnader de kommande åren.

Arbetet med att byta ut föreningens samtliga värmepannor har successivt pågått under de senare åren och under hösten slutfördes arbetet.

Riksbyggen har arbetat fram en ny underhållsplan för föreningen, vilken är ett viktigt stöd för styrelsen när det kommer till långsiktig planering och budget. Den nya underhållsplanen gjorde styrelsen medveten om att den årliga avsättningen till underhållsfonden behöver ökas för att nödvändigt underhåll ska kunna genomföras.

Nya stadgar för föreningen har arbetats fram tillsammans med Riksbyggen, vilka antogs vid en extra föreningsstämma under hösten efter ett första beslut på den ordinarie föreningsstämman. De nya stadgarna är anpassade till gällande lagar och är betydligt mer omfattande än tidigare, vilket exempelvis ger en bättre uppfattning av vad som är föreningens respektive varje medlems ansvar.

Styrelsen har fortsatt arbetet med att utforma regler för uppförande av uterum. De hushåll som är intresserade kan ansöka om att bygga uterum utefter de framtagna reglerna. Vidare har styrelsen bland annat arbetat med att ta fram nytt material för det systematiska brandskyddsarbetet och utforma en hemsida för föreningen.

Föreningen har tecknat ett nytt gruppavtal med Com Hem, vilket innebär att tidigare avtal utökas med tjänsterna Bredband 100/10 och Telefoni Bas. Samtliga hushåll har tillgång till tjänsterna som en del av månadsavgiften till föreningen. Ett beslut att teckna avtalet togs av föreningen på den extra föreningsstämman.

Styrelsen för samfälligheten har efter ett förslag från BRF Ridhästen beslutat att byta ut lekställningen på den stora lekplatsen, vilket kommer ske i början av 2018. Ytterligare större arbeten inom samfälligheten har varit gallring av träd och rengöring av dagvattenbrunnarna.

I resultatet ingår avskrivningar med 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 81 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kärra 1;64 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 35 st bostäder.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Total bostadsarea: 3 360 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Bredband	Com Hem

Föreningen är delaktig i Gerrebacka Höjds Samfällighetsförening tillsammans med 56 st friköpta tomter. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 1 032 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Kommande arbeten:

Inom de fem närmsta åren avser vi att göra följande större periodiska arbete enligt underhållsplan.

År 2018:

Rengöring och kontroll av ventilationssystemen 100 tKr
Målning fasad (norrläge) och vindskivor 300 tKr

År 2020-2022:

Löpande byte takfläktar 400 tKr
Byte exteriörbelysning 200 tKr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av blandare	2015
Byte av värmepannor	2016
Byte av elbelysning	2016
Mindre underhåll av mark som tillhör Brf	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Värmepannor	663
Garageportar	369

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Erik Lindskog	Ordförande	2018
Ulrika Holmberg	Vice ordförande	2018
Jenny Valtersson	Sekreterare	2018
Daniel Andersson	Ledamot	2018
Jenny Rosén	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Ansebo	2018
Ashish Saha	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad Revisor

Valberedning

Pia Nilsson
Stid Perez Quinonez

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 63.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 692 kr/m²/år.

4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 431	2 396	2 353	2 291	2 283
Resultat efter finansiella poster	-206	291	251	322	426
Balansomslutning	37 539	37 985	37 830	37 700	37 623
Soliditet %	30	30	29	29	28
Likviditet %	532	441	313	274	207
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	692	679	652	652	652
Ränta, kr/m ²	123	155	183	245	266
Underhållsfond, kr/m ²	328	546	580	607	517
Lån, kr/m ²	7 768	7 793	7 865	7 918	7 982
Skuldkvot %	11	11	11	12	12

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	6 825 000	1 440 000	1 834 111	951 786	290 505
Disposition enl. årsstämmobeslut				290 505	-290 505
Reservering underhållsfond			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 031 597	1 031 597	
Årets resultat					-205 983
Vid årets slut	6 825 000	1 440 000	1 102 514	1 973 888	-205 983

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 242 291
Årets resultat	-205 983
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 031 597
Summa	1 767 905

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 767 905**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 431 326	2 395 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 391	255
Summa rörelseintäkter		2 442 717	2 396 125
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 730 814	-1 147 692
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 045	-94 108
Personalkostnader	Not 6	-68 996	-59 139
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-286 737	-286 737
Summa rörelsekostnader		-2 236 591	-1 587 676
Rörelseresultat		206 126	808 449
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	1 350
Räntekostnader och liknande poster		-412 110	-519 294
Summa finansiella poster		-412 109	-517 944
Resultat efter finansiella poster		-205 983	290 505
Årets resultat		-205 983	290 505



Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 450 299	35 733 544
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	27 940	31 433
Summa materiella anläggningstillgångar		35 478 239	35 764 976
Summa anläggningstillgångar		35 478 239	35 764 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 120	95
Övriga fordringar	Not 10	21 037	2 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	56 871	9 758
Summa kortfristiga fordringar		79 028	12 054
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 982 783	2 208 375
Summa kassa och bank		1 982 783	2 208 375
Summa omsättningstillgångar		2 061 811	2 220 430
Summa Tillgångar		37 540 049	37 985 406

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	8 265 000	8 265 000	
Fond för yttre underhåll	1 102 514	1 834 111	
Summa bundet eget kapital	9 367 514	10 099 111	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 973 888	951 786	
Årets resultat	-205 983	290 505	
Summa fritt eget kapital	1 767 905	1 242 291	
Summa eget kapital	11 135 418	11 341 402	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	26 016 353	26 140 553
Summa långfristiga skulder		26 016 353	26 140 553
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	84 200	44 200
Leverantörsskulder		22 114	181 861
Skatteskulder	Not 15	19 400	9 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	262 564	267 615
Summa kortfristiga skulder		388 278	503 451
Summa Eget kapital och Skulder		37 540 049	37 985 406

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	123
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 326 455	2 280 944
Hyror, p-platser	19 200	19 200
Vattenavgifter	85 671	95 726
Summa nettoomsättning	2 431 326	2 395 870

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	10 752	0
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-75	75
Övriga rörelseintäkter	714	0
Summa övriga rörelseintäkter	11 391	255

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-1 031 597	-415 850
Reparationer	-19 908	-75 284
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-269 045	-259 420
Samfällighetsavgifter	-157 530	-112 030
Försäkringspremier	-19 212	-44 769
Bevakningskostnader	-10 728	-10 593
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-15 900
Förbrukningsinventarier	-22 839	-11 501
Vatten	-86 533	-95 726
Fastighetsel	0	-928
Sophantering och återvinning	-113 422	-105 691
Summa driftkostnader	-1 730 814	-1 147 692

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fritidsmedel	-4 624	0
Förvaltningsarvode administration	-52 661	-51 764
Arvode, yrkesrevisor	-15 169	-18 232
Övriga förvaltningskostnader	-49 500	-7 446
Kreditupplysningar	0	-414
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 752	0
Representation	-4 170	-4 352
Kontorsmateriel	-4 021	-1 922
Telefon och porto	-2 463	-2 463
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-10	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-451
Serviceavgifter	-451	0
Konsultarvoden	-3 700	0
Bankkostnader	-955	-240
Övriga externa kostnader	-1 570	-6 826
Summa övriga externa kostnader	-150 045	-94 108

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-52 500	-45 000
Sociala kostnader	-16 496	-14 139
Summa personalkostnader	-68 996	-59 139

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-272 968	-272 968
Avskrivning Markanläggningar	-10 277	-10 277
Avskrivning Installationer	-3 493	-3 493
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-286 737	-286 737

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	30 970 000	30 970 000
Mark	7 000 000	7 000 000
Markanläggning	102 768	102 768
	38 072 768	38 072 768
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 072 768	38 072 768

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 308 394	-2 035 426
Markanläggningar	-30 830	-20 554
	-2 339 225	-2 055 980

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-272 968	-272 968
Årets avskrivning markanläggningar	-10 277	-10 277
	-283 245	-283 245

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 622 469 **-2 339 225**

Restvärde enligt plan vid årets slut

35 450 298 **35 733 544**

Varav

Byggnader	28 388 637	28 661 606
Mark	7 000 000	7 000 000
Markanläggningar	61 661	71 938

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

2017-12-31 2016-12-31

Vid årets början

Installationer	34 925	
	34 925	0

Årets anskaffningar

Installationer		34 925
	0	34 925

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

34 925 34 925

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Installationer	-3 493	
	-3 493	0

Årets avskrivningar

Installationer	-3 493	-3 493
	-3 493	-3 493

Akkumulerade avskrivningar

Installationer	-6 985	-3 493
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 985	-3 493

Restvärde enligt plan vid årets slut

27 940 31 433

Varav

Installationer	27 940	31 433
----------------	--------	--------

Not 10 Övriga fordringar

2017-12-31 2016-12-31

Skattekonto	15 122	2 201
Övriga kortfristiga fordringar	5 915	0
Summa övriga fordringar	21 037	2 201

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 898	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 434	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 539	9 758
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 871	9 758

Not 12 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	8 000	8 000
Transaktionskonto	1 974 783	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	2 200 375
Summa kassa och bank	1 982 783	2 208 375

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	26 100 553	26 184 753
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-84 200	-44 200
Långfristig skuld vid årets slut	26 016 353	26 140 553

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05 %	2018-03-01	900 000,00	0,00	0,00	900 000,00
STADSHYPOTEK	0,95 %	2018-12-01	8 548 292,00	0,00	0,00	8 548 292,00
SWEDBANK	2,27%	2019-06-05	9 736 461,00	0,00	44 200,00	9 692 261,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2021-12-01	7 000 000,00	0,00	40 000,00	6 960 000,00
Summa			26 184 753,00	0,00	84 200,00	26 100 553,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 84200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	84 200	44 200
Summa övriga skulder till kreditinstitut	84 200	44 200

Not 15 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	19 400	9 775
Summa skatteskulder	19 400	9 775

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 855	7 855
Upplupna räntekostnader	20 929	20 259
Upplupna kostnader för renhållning	13 572	16 446
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 140	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	189 068	198 055
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	262 564	267 615

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 090 000	30 090 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Göteborg 10/4-18
Ort och datum

Erik Lindskog

Erik Lindskog

Ulrika Holmberg

Ulrika Holmberg

Jenny Valtersson

Jenny Valtersson

Daniel Andersson

Daniel Andersson

Jenny Rosén

Jenny Rosén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2/5-2018

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt

Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ridhästen, org.nr 716444-9097

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ridhästen 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 revisionsssed 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. 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 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 eventuella 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 Ridhåsten 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 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 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 vi 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 vår professionella 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.

Göteborg den 2/5-2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Gunilla Lönnbratt'.

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor