

Brf Trekanten
Org nr 773200-0174

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen med säte i Karlstad 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

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter Braxen 38 och Sköldpaddan 2 i Karlstads kommun består av två flerbostadshus med totalt 28 lägenheter och 5 lokaler samt garage och parkering. Två lokaler, nr 501 och 502 är bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st. 1 rum och kokvrå
- 2 st. 1 rum och kök
- 11 st. 2 rum och kök
- 9 st. 3 rum och kök
- 2 st. 4 rum och kök
- 1 st. 5 rum och kök och 1 rum och kokvrå

Den totala boytan är ca 2 012 kvm, lokal med bostadsrätt ca 132 kvm. Övriga lokaler är ca 489 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos i Länsförsäkringar fr.o.m. oktober 2016. Bostadsrättsförsäkring ingår för samtliga bostadsrätter.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Värme: Fjärrvärme som förs ut till vattenförande element, betalas av Brf Trekanten.
- Vatten: Kommunalt vatten, betalas av Brf Trekanten.
- Elektricitet: Betalas av bostadsrättsinnehavaren för respektive lägenhet. Elförbrukningen i allmänna utrymmen betalas av Brf Trekanten.
- Sopor: Sopsortering tillämpas.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utfördes i samtliga lägenheter och lokaler 2015 i bägge fastigheterna. En del åtgärder fick tas, allt är godkänt och klart. PR

Stamledningar: Våren 2006 gjordes en inplastning (Proline) av alla horisontella avloppsrör från samtliga lägenheter, samt alla vertikala stamledningar. Det är den enda större åtgärden av ledningarna sedan fastigheterna byggdes 1962-63.

- Avloppsledningar och dagvattenledningar är till stor del kontrollerade och renoverade/utbytta.
- Bredband/telefoni/TV: Sedan våren 2005 har båda fastigheterna lokala fastighetsnät dragna till samtliga lägenheter och affärslokaler. Fastighetsnäten kommunicerar med Karlstads Stadsnät, där man själv kan välja bland ett antal operatörer. TV-utbudet tillhandahålls av Sappa. Alla bostadsrättshavare har fått en Box eller Modul från Sappa. Betonas skall att dessa boxar och moduler är Brf Trekantens egendom. Vid försäljning av lgh skall dessa lämnas åter till Brf.
- Nygatan 3: Radongashalt, uppmätta våren 2017, 80 Bq/m³. Högsta tillåtna värde är 200 Bq/m³.
- Nygatan 14: Radonmätning gjord 2015 i fastigheten Nygatan 14: 194 Bq/m³.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med föreningens stadgar, avsättes minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har själva skött den tekniska förvaltningen.

Föreningens lokaler

Föreningen har fem affärslokaler, varav två är upplåtna med bostadsrätt, och en är överlåtten till Brf Trekanten som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 43 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 försäljning ägt rum.

Nya avtal

Nytt avtal med Karlstads Energi rörande el-leverans upprättat 2016. Gäller bägge fastigheterna.

Antalet anlitade företag med avtal

Under året har föreningen haft följande företag anlitade: Fastighetskötsel: såsom städning och yttre tillsyn sköts sedan 2016-11-01 av Hus och Fastighetsservice i Karlstad. C G Kull, brandredskap och Energi & Fastighet, ventilation.

Brf Trekantens hemsida.

trekanten.bostadsrattarna.se PR

Nygatan 3: Vindsvåningar: En förstudie om möjligheten att bygga två lägenheter på vinden på Nygatan 3 har genomförts. Den 17 augusti 2017 hölls ett medlemsmöte där frågan presenterades och diskuterades. Styrelsen fick vid mötet uppdraget att ta fram ytterligare information om fördelar och nackdelar med att bygga lägenheter på vinden. Då läget på fastighetsmarknaden förändrats beslutade styrelsen att lägga projektet på is. Medlemmarna informerades om detta beslut genom en skrivelse i november 2017.

Våning 3: En mindre vattenskada inträffade i oktober 2017, detta genom läckage från takbrunnar. Det blev en skada i lgh 24, detta anmäldes till Länsförsäkringar som gjorde en besiktning av skadan. Med anledning av detta har nu dagvattenledningar från takbrunnar bytts ut och även fått en bättre lutning så att avrinningen skall fungera bra. Dessa ligger i vindsförråden, detta arbete började åtgärdades i december 2017.

Nygatan 14: Nytt plåttak monterades i september-oktober, detta arbete utfördes av Frykåsens Byggplåt, besiktning gjordes av Klara Arkitekter i oktober och fick godkänt.

Även de elkablar som ligger på taket byttes ut då det var kortslutning och vatten i eldosorna. Detta arbete gjordes av Sjöbackens El.

Kommande arbeten: Nygatan 3: Omläggning av värmekablar på tak kommer att ske, Sjöbackens El utför detta arbete när vädret tillåter.

Medlemsinformation

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämman år 2017 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Susanna Birnstingl	Ledamot	Ordförande
Peter Friessnegg	Ledamot	Vice ordförande
Marianne Nyberg	Ledamot	Sekreterare
Margareta Dahlström	Suppleant	
Magnus Lööf	Suppleant	

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

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har under året uppgått till 39 600 kr + 2000 kr i vicevärdsarvode för varje fastighet.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Revisorer

Peter Rosengren
KPMG

Ordinarie
Suppleant PR

Valberedning

Styrelsen

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2015-10-08.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna för samtliga lokaler höjdes fr.o.m. 2013-10-01 med 10 %. Genomsnittlig årsavgift 564 kr/kvm för bostäder och 651 kr/kvm för lokaler.

Fastighetsavgift

Fastigheterna beskattas med 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder och 1 % för lokaler, alt 1 315 kr per lägenhet.

Inkomstskatt

Efter en dom i Regeringsrätten i dec 2010 skall inte längre inkomstskatt utgå på föreningens ränteintäkter som avser fastighetsförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning.

Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2016-12-31	312 890	828 648	215 214	64 108
Disposition av föregående års resultat	-	-	-	-
Avsättning yttre fond	-	75 000	-10 892	-64 108
Årets resultat	-	-	-	-516 967
Eget kapital 2017-12-31	312 890	903 648	204 322	-516 967

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 577	1 581	1 554	1 562	1 531
Resultat efter finansnetto	tkr	-517	64	25	184	69
Soliditet	%	22,9	28,0	25,0	24,6	21,5
Balansomslutning	tkr	5 444	5 071	5 354	5 397	5 334

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	204 322
Årets resultat	-516 967
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-312 645</u>

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	75 000
lanspråktagande av yttre fond	-516 967
att i ny räkning överförs	129 322
	<u>-312 645</u>

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. PR

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 576 432	1 581 230
Övriga intäkter		1 049	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 577 481</u>	<u>1 581 230</u>
Rörelsekostnader			
Drift-och underhållskostnader	3	-1 866 001	-1 289 842
Personalkostnader och arvoden	4	-51 711	-51 711
Avskrivningar	5	-147 000	-147 000
Summa rörelsekostnader		<u>-2 064 712</u>	<u>-1 488 553</u>
Resultat före finansiella poster		-487 231	92 677
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 736	-28 569
Summa resultat poster		<u>-29 736</u>	<u>-28 569</u>
Resultat efter finansiella poster		-516 967	64 108
Årets resultat		<u>-516 967</u>	<u>64 108</u>

PR

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	3 937 892	4 084 893
Anläggningstillgångar/egnalägenheter		2	2
		<hr/>	<hr/>
		3 937 894	4 084 895
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		3 940 694	4 087 695
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	4 236
Övriga kortfristiga fordringar	6	22 889	7 811
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	40 599	39 518
		<hr/>	<hr/>
		63 488	51 565
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>			
Bank		1 460 815	934 784
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 524 303	986 349
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		5 464 997	5 074 044
		<hr/>	<hr/>

PR

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		312 890	312 890
Föreningens fond för yttre underhåll		903 648	828 648
		<hr/>	<hr/>
		1 216 538	1 141 538
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		204 322	215 214
Årets resultat		-516 967	64 108
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		903 893	1 420 860
		<hr/>	<hr/>
Skulder till kreditinstitut			
Fastighetslån	8	4 270 000	3 345 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		4 270 000	3 345 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		94 458	151 833
Övriga skulder		-	3 202
Skatteskulder		22 544	12 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	174 102	140 785
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		291 104	308 184
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		5 464 997	5 074 044

PR

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens Allmänna Råd (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror avsiseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten.

Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22%.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas;
Byggnader 50 år.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. PE

Not 2 Rörelseintäkter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter bostäder	1 164 544	1 164 399
Hyror	370 449	374 243
Hyror p-platser och garage	42 588	42 588
Summa	<u>1 577 581</u>	<u>1 581 230</u>

Not 3 Drift och underhållskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvode för teknisk förvaltning	95 745	72 007
Rep och underhåll	929 070	415 698
Hisskostnader	12 035	11 125
El	52 682	54 421
Värme	292 103	318 659
Vatten och avlopp	76 892	64 869
Renhållning	38 339	36 897
Fastighetsförsäkring	26 852	39 614
Kabel-TV	43 585	39 393
Fastighetsavgift	76 780	76 780
Övriga driftskostnader	77 992	72 300
Revisionsarvode	12 398	11 907
Konsultarvode	56 724	15 567
Arvode för ekonomisk förvaltning	54 251	53 044
Övriga kostnader	20 553	7 561
Summa	<u>1 866 001</u>	<u>1 289 842</u>

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Styrelsearvode	39 600	33 100
Vicevärd	4 000	10 500
Sociala avgifter	8 111	8 111
Summa	<u>51 711</u>	<u>51 711</u>

PR

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 360 010	7 360 010
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 275 118	-3 128 118
Årets avskrivningar	-147 000	-147 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 422 118	-3 275 118
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 937 892</u>	<u>4 084 892</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde Braxen 38	16 681 000	16 681 000
Taxeringsvärde Sköldpaddan 2	8 292 000	8 292 000
	<u>24 973 000</u>	<u>24 973 000</u>

PR

Not 6 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Skattekonto	1 613	7 811
Moms	21 276	-
	<u>22 889</u>	<u>7 811</u>

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	20 717	25 119
Sappa	9 599	9 599
Vänerförvaltning AB	5 483	-
Bostadsrätterna	4 800	4 800
Summa	<u>40 599</u>	<u>39 518</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar 2017-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,73	Rörlig	30 000 kr	1 162 500 kr
SEB	0,64	Rörlig	45 000kr	2 107 500 kr
SEB	0,75	Rörlig	0	1 000 000 kr
Totalt			75 000kr	4 270 000kr
Avgår kortfristig del				<u>- 75 000 kr</u>
Långfristig del av skuld till kreditinstitut				4 195 000 kr

Samtliga skulder löper med rörlig ränta. Syftet är att förlänga lånen.
Om 5 år beräknas skulden uppgå till 3 895 000 kr.

	2017-12-32	2016-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga <i>PR</i>

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntor	1 300	1 300
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	105 260	111 063
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	-	7 622
El	7 000	7 000
SFA	3 800	3 800
Fjärrvärme	46 741	-
Summa	<u>174 101</u>	<u>140 785</u>

Not 11 Ställda säkerheter

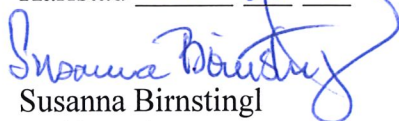
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsinteckningar Braxen 28, Sköldpaddan 2	1 554 000	1 554 000
	421 600	421 600
	<u>3 228 400</u>	<u>3 228 400</u>
Summa	<u>5 204 000</u>	<u>5 204 000</u>

PR

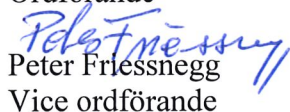
Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Karlstad 2018-03-13


Susanna Birnstingl

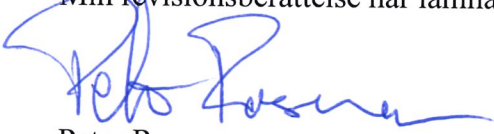
Ordförande


Peter Friessnegg
Vice ordförande



Marianne Nyberg
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-13.



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trekanten, org. nr 773200-0174

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trekanten 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 upp lyser, 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 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.

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 Bostadsrättsföreningen Trekanten för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

Karlstad den 13 mars 2018



Peter Rosengren
Auktoriserad revisor