

**ÅRSREDOVISNING
2016
Brf Ställets Bygata i Ytterby**

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Ställets Bygata**

Org. nr: 769617-0120

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Smultronstället 38 och 39 i Ytterby, Kungälv kommun. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 76 st lägenheter med tillhörande carport och kallförråd.

Byggår för Smultronstället 38 är 1993 och för Smultronstället 39 1995.

Föreningen ombildades från hyresrätt till bostadsrätt 2012-05-25.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälv kommun.

Totala lägenhetsytan är 7 635 m².

Fördelat på:

67 bostadsrätter 6 764 m²

9 hyresrätter 871 m²

I fastigheterna finns bostadshus med adresserna Ställets Bygata 1-87, 91-105, 106-128, 132-154.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 76 st bostäder fördelar sig enligt följande:

32 st 3 r o k
38 st 4 r o k
6 st 5 r o k

Föreningen är medlem i Ställets Samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen har till uppgift att administrera och sköta gemensamhetsanläggningarna, Smultronstället GA:1, GA:2 och GA:3.

Föreningen har 57 andelar av totalt 94 andelar gällande lokalgata och belysning.

Dessutom har föreningen 67 andelar av totalt 131 andelar gällande lekplats och bollek, odlingslotter och administration.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2016-01-01 med 3 % och uppgår därefter i genomsnitt till 615 kr/m² lägenhetsyta för bostadsrätterna.

Enligt budgeten för 2017 som upprättades under hösten 2016, visade denna ett höjningsbehov på 3,0 % för årsavgifterna. Höjningen gjordes från 2017-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 633 kr/m² lägenhetsyta för bostadsrätterna.

Då det gäller hyreshöjningarna för hyresrätterna, sker det genom förhandling mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen. AK

Under året har följande planerat underhåll gjorts

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med rengöring och injustering

Diverse arbeten i teknikrummen

Diverse rörarbeten

Underhållsspolning av 75 lgh

Mätningar av radon, legionella och OVK har utförts utan anmärkning. Resultaten har redovisats till Miljöenheten i Kungälv kommun.

Under året har följande reparationer gjorts

Reparation av soprum och byte av fläkt

Målning och tapetsering efter vattenskada

Byte av två VVC pumpar

Byte av balkong-/fönsterparti

Reparation av förrådstak

Åtgärder för löpande uppföljning av projekt värme, vatten och ventilation har utförts

Fortsatt gallring av träd och övrig oönskad växtlighet i hela området

Löpande underhåll av grönytor och beskärning av planteringar och häckar

Övriga löpande reparationer har gjorts där behov funnits

Under året har följande investeringar gjorts

Föreningen har, under hösten, fått två hyresrätter att sälja/överlåta. Det gäller Ställets Bygata nr 39 och nr 51 vilka har totalrenoverats. Försäljning/överlåtelser kommer att ske i början av 2017.

Pågående arbeten

Byte av samtliga utebelysningar till LED vilket på sikt ger ytterligare energibesparingar. Omläggning av gångplattor vid förråd och entréer har utförts på två tun. Dräneringsarbete har gjorts i hela området. Dräneringsarbetet är avslutat under 2016.

Resterande tun kommer att, efter behov, åtgärdas under 2017

Förväntad framtida utveckling

Föreningen bildades 2007. Fastigheterna förvärvades 2012 och följer den ekonomiska plan som fastställdes. Föreningen har under åren kommit ikapp med de större renoveringarna och underhåll.

Mål och visioner för det goda boendet

Framtidsgruppen arbetar med visioner och förslag till hur boendemiljön kan utvecklas på sikt. Ett första steg mot ett ekologiskt hållbart boende togs redan 2012 genom att sopsortering och återvinning effektiviserades. Under januari 2016 ändrade föreningen avfallshanteringen genom att separera matavfall från brännbart avfall. På så sätt bidrar föreningen till ett miljömässigt hållbart samhälle. Numera sorterar föreningen sju fraktioner bestående av matavfall, plast, plåt, wellpapp, tidningar, glas och övrigt brännbart. Arbetet med att hålla nere energiförbrukningen genomförs löpande, bland annat, genom fortsatt injustering av våra bergvärmepumpar för att säkerställa komfort och ekonomi. FK

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/5 2016. På stämman deltog 27 medlemmar varav två var fullmakter.

Föreningen hade vid årets slut 109 (105) medlemmar.

Under året har 8 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Daniel Botéus	ordförande
Mikael Bengtsson	vice ordförande
Anna Wester	sekreterare
Alvar Andersson	ledamot
Kjell Pilebo	ledamot
Maria Albaeus	ledamot
Andreas Pettersson	ledamot
Conny Johanson	ledamot
Lena Torstensson	ledamot, avgått 2016-02-04
Mats Nyrén	ledamot, avgått 2016-05-24
Hans Feltenby	ledamot, avgått 2016-06-05
Anna Mohlin	ledamot, avgått 2016-08-25

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsen eller två ledamöter i förening.

Revisorer har varit Arthur Kozak som ordinarie revisor och Carina Eriksson som suppleant, BoRevision AB, valda på årsstämman.

Valberedning har varit vakant.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 927	4 875	4 710	4 614	2 831
Rörelseresultat	710	954	1 766	1 450	951
Resultat efter finansiella poster	-259	-127	559	158	132
Balansomslutning	110 424	109 588	109 683	110 733	108 980
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	615	597	572	562	562
Underhållsfond	1 216	849	396	0	0
Soliditet	63,0%	63,7%	63,8%	61,3%	58,6%

Sammanställningen för 2012 avser tiden 2012-05-25 till 2012-12-31. AK

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 17):

Eget kapital, ingående balans (IB)	69 853 796
Årets förändring	<u>-258 517</u>
Eget kapital, utgående balans (UB)	69 595 279

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet samt att besluta om avsättning till eller disposition ur underhållsfond.

Styrelsens förslag för avsättning till underhållsfond enligt nedan följer föreningens ekonomiska plan som upprättades vid köpet.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-493 263
Årets resultat	<u>-258 517</u>
	-751 780

Styrelsen föreslår följande disposition:

-avsättning till underhållsfond	460 000
-disposition ur underhållsfond	-316 634
-att till balanserat resultat föra	<u>-895 146</u>
	-751 780

Detta medför att föreningen har minskat balanserat resultat med -401 883 kr från -493 263 kr till -895 146 kr och att föreningen har ökat underhållsfonden netto med 143 366 kr från 1 215 526 kr till 1 358 892kr.

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskaps-
årets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. AK

Brf Ställets Bygata

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 927 140	4 874 809
Övriga rörelseintäkter	Not 2	19 548	16 715
Summa rörelseintäkter		4 946 688	4 891 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 039 840	-2 092 166
Underhållskostnader	Not 4	-316 634	-93 330
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 638	-107 652
Personalkostnader	Not 6	-228 544	-162 390
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 537 065	-1 481 613
Summa rörelsekostnader		-4 236 721	-3 937 151
Rörelseresultat		709 967	954 373
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	680	805
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-969 164	-1 082 496
Summa finansiella poster		-968 484	-1 081 691
Årets resultat	Not 10	-258 517	-127 318

AK

Brf Ställets Bygata

Balansräkning

2016-12-31 2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 106 659 348 107 364 629

Pågående arbeten

Not 12 2 577 985 450 240

109 237 333 107 814 869**Summa anläggningstillgångar****109 237 333 107 814 869**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 0 1 293

Övriga fordringar

Not 14 1 048 845 576 438

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 137 888 122 665

1 186 733 700 396

Kassa och bank

Not 16 73 1 073 073

Summa omsättningstillgångar**1 186 806 1 773 469****Summa tillgångar****110 424 138 109 588 337**

AK

Brf Ställets Bygata

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

69 131 533

69 131 533

Underhållsfond

1 215 526

848 856

70 347 059

69 980 389

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-493 263

724

Årets resultat

-258 517

-127 318

-751 780

-126 593

Summa eget kapital

69 595 279

69 853 796

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

39 641 169

38 371 173

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

230 004

230 004

Leverantörsskulder

193 495

244 670

Skatteskulder

7 406

6 498

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

69 845

50 541

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

686 941

831 656

1 187 691

1 363 369

Summa skulder

40 828 860

39 734 542

Summa Eget kapital och skulder

110 424 138

109 588 337 AK

Brf Ställets Bygata

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Förvärv av fastighet och uppskjuten skatteskuld

Innan köpet som föreningen gjorde med Stiftelsen Kungälvbostäder, bildade Kungälvbostäder ett aktiebolag, Bygatastället AB. Kungälvbostäder har därefter sålt fastigheterna Smultronstället 38 och 39 till Bygatastället AB

Föreningen köpte samtliga aktier i Bygatastället AB, vilket ägde fastigheterna Smultronstället 38 och 39, för 45 900 000 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 25 maj 2012 för bokfört värde 48 000 000 kr till föreningen varefter värdet har överförts till fastigheten med motsvarande belopp. Totalt 93 900 000 kr.

Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet. I slutet av 2009 tog FAR SRS policygrupp fram ett uttalande, RedU 9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastigheter via bolag. Uttalandet visar ett alternativt sätt att redovisa denna typ av förvärv, vilket inte medför nedskrivning som belastar resultatet och gör det enklare att förstå föreningens ställning. Enligt det alternativa sättet överförs övervärdet för aktierna direkt till fastigheten. I detta bokslut har förvärvet redovisats i enlighet med detta alternativa sätt.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 45 900 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 10 098 000 kr (22,0%). Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,68%
-----------	-------

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens ränteintäkter är hänförliga till fastigheten och skall därför ej beskattas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. AK

Brf Ställets Bygata

		2016-01-01	2015-01-01
Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 163 004	4 041 576
	Hyror	842 936	833 233
	Hysesbortfall bostäder	-78 800	0
		4 927 140	4 874 809
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter, avser fakturerade intäkter under året	3 048	215
	Elintäkter från Ställets samfällighetsförening	16 500	16 500
		19 548	16 715
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	482 109	420 447
	Reparationer	223 466	259 200
	Uppvärmning	398 980	435 519
	Vatten	367 930	344 264
	Sophämtning	169 187	212 144
	Övriga avgifter	100 143	99 558
	Förvaltningsarvoden	125 984	121 976
	Övriga driftskostnader	172 041	199 058
		2 039 840	2 092 166
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	298 427	0
	El och tele	8 519	8 588
	Byggnad utvändigt	2 563	0
	Markytor	0	65 530
	Utrustning	7 125	19 213
		316 634	93 330
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	96 368	94 468
	Övriga externa kostnader	18 270	13 184
		114 638	107 652
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	150 000	115 000
	Förlorad arbetsförtjänst	25 000	0
	Valberedning	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	0	6 670
	Sociala kostnader	47 336	30 475
	Kurser och konferenser	3 208	7 245
		228 544	162 390
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 537 065	1 481 613
		1 537 065	1 481 613
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	189
	Ränteintäkter skattekonto	14	0
	Övriga ränteintäkter	666	616
		680	805
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	967 031	1 081 368
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 323	8
	Övriga finansiella kostnader	810	1 120
		969 164	1 082 496
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-258 517	-127 318
	Förslag till avsättning till underhållsfond	-460 000	-460 000
	Förslag till disposition ur underhållsfond	316 634	93 330
	Resultat efter underhållspåverkan	-401 883	-493 988
	Högre avskrivningar pga K3	889 065	833 613
	Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	487 182	339 625

Brf Ställets Bygata

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	90 599 342	76 792 255			
Omklassificering från pågående arbeten, se not 12	0	11 578 790			
Årets investeringar	831 784	2 228 297			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 431 126	90 599 342			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 493 613	-1 012 000			
Årets avskrivningar	-1 537 065	-1 481 613			
Utgående avskrivningar	-4 030 678	-2 493 613			
Bokfört värde byggnader	87 400 448	88 105 729			
Bokfört värde mark	19 258 900	19 258 900			
Bokfört värde byggnader och mark	106 659 348	107 364 629			
Taxeringsvärde för fastigheterna Smultronstället 38 och 39					
Byggnad - bostäder	57 200 000	48 263 000			
Mark - bostäder	17 958 000	15 112 000			
Taxeringsvärde totalt	75 158 000	63 375 000			
Not 12 Pågående arbeten					
Avser underhållsarbeten och ombyggnader som upptagits i besiktningsprotokollet då fastigheten köptes. Föreningen har under några år bokfört underhåll och ombyggnader på detta konto. Under 2015 avslutades denna del och omfördes till byggnader.					
Arbeten som gjorts under 2016 avser markarbeten mm Under 2017 beräknas arbetena vara klara. Slutkostnaden beräknas till ca 3 100 000 kr.					
Ingående saldo	450 240	11 578 790			
Omklassificering till byggnader, se not 11	0	-11 578 790			
Årets aktiverade kostnader	2 127 745	450 240			
Utgående saldo	2 577 985	450 240			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	0	1 293			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 045 757	572 830			
Skattekonto	88	608			
Övriga fordringar, handkassa	3 000	3 000			
	1 048 845	576 438			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	137 888	122 665			
	137 888	122 665			
Not 16 Kassa och bank					
Avser föreningens konto i Swedbank	73	1 073 073			
Not 17 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	76 109 717	1 875 138	848 856	724	-127 318
Egna bostadsrätter *)	-8 853 322				
Res disp enl. stämmobeslut			366 670	-493 988	127 318
Årets resultat					-258 517
Belopp vid årets slut	67 256 395	1 875 138	1 215 526	-493 263	-258 517

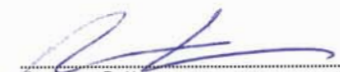
*) Egna bostadsrätter avser 9 st hyresrätter. Dessa är uthyrda som hyreslägenheter.

RK

Brf Ställets Bygata

Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum
			Belopp
			Nästa års amortering
Swedbank	9254503114	1,25%	2017-09-30
Swedbank Hypotek	2852503727	3,09%	2020-02-25
Swedbank Hypotek	2852503735	2,40%	2026-03-25
Swedbank Hypotek	2852503750	3,55%	2018-03-23
Swedbank Hypotek	2852503768	0,59%	2017-02-28
			1 500 000
			9 654 994
			9 654 994
			9 654 994
			9 406 191
			39 871 173
			230 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			39 641 169
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till			38 721 153
Ställda säkerheter:			
Fastighetsinteckningar			44 480 000
			44 480 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut			
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)			230 004
			230 004
Not 20 Övriga kortfristiga skulder			
Källskatt			36 300
Arbetsgivaravgifter			32 145
Övriga kortfristiga skulder			1 400
			69 845
			50 541
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			
Upplupna räntekostnader			144 508
Övriga upplupna kostnader			171 832
Förutbetalda hyror och avgifter			370 601
			686 941
			831 656

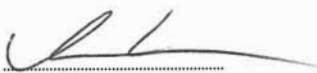
Kungälv 30,3 2017

Daniel Botéus
Ordförande


Andreas Pettersson



Mikael Bengtsson



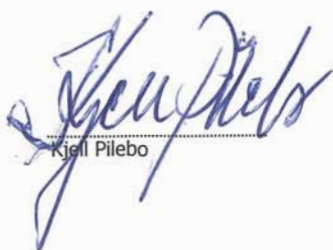
Anna Wester



Conny Johansson



Alvar Andersson



Kjell Pilebo



Maria Albaeus

Min revisionsberättelse har 17-04-11 avgivits beträffande denna årsredovisning


Arthur Kozak
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata, org.nr. 769617-0120

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata för år 2016.

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 2016 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 de 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. De 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

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ställets Bygata för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

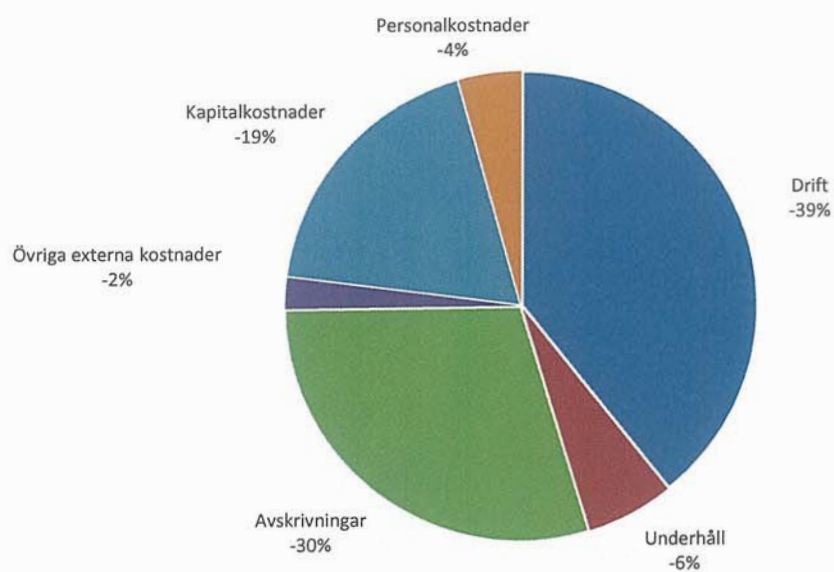
Kungälv den 11/4 2017



Arthur Kozak

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

