



ÅRSREDOVISNING 2017 Brf Ställets Bygata

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen
Ställets Bygata**

Org. nr: 769617-0120

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

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 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:

69 bostadsrätter 6 958 m²

7 hyresrätter 677 m²

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

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade 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. 2017-01-01 med 3 % och uppgår därefter i genomsnitt till 633 kr/m² lägenhetsyta för bostadsrätterna.

Enligt budgeten för 2018 som upprättades under hösten 2017, visade denna ett höjningsbehov på 2,0 % för årsavgifterna. Höjningen gjordes från 2018-01-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 646 kr/m² lägenhetsyta för bostäderna.

Justering av hyror för hyresrätterna sker genom förhandling mellan ^{PK}

Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen.

Under året har följande planerat underhåll gjorts

Fortsatt gallring av träd och övrig oönskad växtlighet i hela området. Löpande underhåll av grönytor och beskärning av planteringar och häckar. Tillsammans med Ställets Samfällighetsförening har en permanent isgrusficka anlagts. Detta innebär att vi håller nere kostnaderna för halkbekämpning och minimerar transporter i området vilket ur miljösynpunkt är en fördel.

Under året har följande reparationer gjorts

Lagning av vissa asfaltsytor i anslutning till carportar och besöksparkeringar. Byte av tre takfläktar i ÅV-rum. Löpande reparationer har gjorts där behov har funnits.

Under året har följande investeringar gjorts

Byte av tak på carportar och förråd på sex tun har utförts. Kompletterande dräneringar och omläggning av gångplattor vid förråd och entréer på samtliga tun har avslutats.

Kommande investeringar

Under 2018 kommer renovering av trapphus att påbörjas. Planerad uppgradering av tekniken i bergvärmepumparna med möjlighet till driftövervakning på distans.

Kommande underhåll

Under 2018 påbörjas arbetet med målning av fönster på bostadshusen. Detta som ett resultat av anmärkningar vid garantibesiktningen 2017 gällande målningsarbeten utförda under 2013/2014.

Förväntad framtida utveckling

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

Mål och visioner för det goda boendet

Återplanteringsgruppen arbetar med förslag och åtgärder till hur den yttre miljön kan utvecklas. Detta gör man, bland annat, genom att återplantera växter i hela vårt område. Ett första steg mot ett ekologiskt hållbart boende togs redan 2012 genom att sopsortering och återvinning effektiverades. 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. Under 2016 byttes samtliga belysningar till LED. Det pågår fortsatt injustering av våra bergvärmepumpar för att säkerställa komfort och ekonomi. ^{TK}

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-08. På stämman deltog 51 medlemmar varav 19 var fullmakter.

Föreningen hade vid årets början 109 medlemmar och vid årets slut 112 medlemmar. Under året har 6 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Mikael Bengtsson	ledamot
Anna Wester	sekreterare
Alvar Andersson	ledamot
Kjell Pilebo	ledamot
Maria Albaeus	ledamot
Conny Johanson	ledamot
Daniel Botéus	ordförande, avgick 2017-06-17
Andreas Pettersson	ledamot, avgick 2017-06-17

Styrelsen har under året hållit 10 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 Désirée Widbro, Elin Jern och Leopold Hernius. Samtliga valda av stämman. ^{AK}

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 036	4 927	4 875	4 710	4 614
Rörelseresultat	671	710	954	1 766	1 450
Resultat efter finansiella poster	-269	-259	-127	559	158
Balansomslutning	114 096	110 424	109 588	109 683	110 733
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	633	615	597	572	562
Underhållsfond	1 733	1 216	849	396	0
Soliditet	64,8%	63,0%	63,7%	63,8%	61,3%

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	76 109 717	0	0	76 109 717
Egna bostadsrätter **)	-8 853 322	0	1 965 401	-6 887 921
Upplåtelseavgifter	1 875 138	0	2 589 599	4 464 737
Underhållsfond	1 215 526	143 366	373 984	1 732 876
S:a bundet eget kapital	70 347 059	143 366	4 928 984	75 419 409
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-493 263	-401 883	-373 985	-1 269 131
Årets resultat	-258 517	258 517	-268 776	-268 776
S:a ansamlad vinst/förlust	-751 781	-143 366	-642 761	-1 537 907
S:a eget kapital	69 595 278	0	4 286 224	73 881 502

*Förändring under året

Föreningen har under året sålt två st hyreslägenheter för 4 555 000 kr. Därmed har egna bostadsrätter som ej varit sålda, minskat med 1 777 401 kr och upplåtelseavgifterna har ökat med 2 777 599 kr. Upplåtelseavgifterna avser intäkter utöver den ursprungliga insatsen. Dessa intäkter är skattefria, då det är första gången dessa lägenheter blir bostadsrätt.

**) Egna bostadsrätter avser 7 st hyresrätter som ännu ej är sålda. Dessa är uthyrda som hyreslägenheter.

Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 460 000 kr enligt underhållsplan samt disposition ur underhållsfond med 86 016 kr, som avser årest underhållskostnader.

Netto har underhållsfonden ökat med 373 984 kr. AK

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

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

Enligt de nya stadgarna som antogs under 2017, är det styrelsen som beslutar om avsättning eller disposition ur underhållsfond.

Styrelsen har under året bokfört på balansräkningen årets avsättning till underhåll och disponerat ur underhållsfonden årets underhållskostnader.

Se förändring av eget kapital ovan.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-1 269 131
Årets resultat	<u>-268 776</u>
	-1 537 907

Styrelsen föreslår följande disposition:

-att till balanserat resultat föra	<u>-1 537 907</u>
	-1 537 907

Detta medför att föreningen har minskat balanserat resultat med -268 776 kr från -1 269 131 kr till -1 537 907 kr.

Föreningens totala underhållsfond uppgår vid årets slut till 1 732 876 kr.

Se förändring av eget kapital ovan.

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

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 036 482	4 927 140
Övriga rörelseintäkter	Not 2	34 499	19 548
Summa rörelseintäkter		5 070 981	4 946 688
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 067 398	-2 039 840
Underhållskostnader	Not 4	-86 016	-316 634
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 424	-114 638
Personalkostnader	Not 6	-284 142	-228 544
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-1 849 201	-1 537 065
Summa rörelsekostnader		-4 400 180	-4 236 721
Rörelseresultat		670 801	709 967
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	432	680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-940 009	-969 164
Summa finansiella poster		-939 577	-968 484
Årets resultat	Not 10	-268 776	-258 517

AK

Brf Ställets Bygata

Balansräkning

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 111 052 872 106 659 348

Pågående arbeten

Not 12 0 2 577 985

111 052 872 109 237 333

Summa anläggningstillgångar

111 052 872 109 237 333

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13 13 095 0

Övriga fordringar

Not 14 2 884 951 1 048 845

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 145 070 137 888

3 043 116 1 186 733

Kassa och bank

Not 16 0 73

Summa omsättningstillgångar

3 043 116 1 186 806

Summa tillgångar

114 095 988 110 424 138

AK

Brf Ställets Bygata**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

73 686 533

69 131 533

Underhållsfond

1 732 8761 215 526

75 419 409

70 347 059

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-1 269 131

-493 263

Årets resultat

-268 776-258 517-1 537 907-751 781**Summa eget kapital****73 881 502****69 595 278****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

37 911 165

39 641 169

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

230 004

230 004

Leverantörsskulder

1 137 188

193 495

Skatteskulder

9 027

7 406

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

59 099

69 845

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

868 003686 941

2 303 321

1 187 691

Summa skulder**40 214 486****40 828 860****Summa Eget kapital och skulder****114 095 988****110 424 138**

PK

Brf Ställets Bygata

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

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

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 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.

Markanläggningar

Föreningen har under året avslutat de pågående markanläggningarna, som pågott under nästan två år. Avskrivningar görs på 20 år.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,75%
Markanläggningar	5,00%

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. PK

Brf Ställets Bygata

Noter

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.

PK

Brf Ställets Bygata

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	4 455 750	4 163 004
	Hyror	580 732	842 936
	Hysesbortfall bostäder	0	-78 800
		5 036 482	4 927 140
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter, avser fakturerade intäkter under året	6 150	3 048
	Elintäkter från Ställets samfällighetsförening	13 095	16 500
	Intäkt från Ställets samfällighetsförening	15 254	0
	(Delad kostnad för isgrusficka mellan föreningen och Ställets samfälligh.)	34 499	19 548
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	519 071	482 109
	Reparationer	111 943	223 466
	Uppvärmning	411 337	398 980
	Vatten	368 338	367 930
	Sophämtning	177 739	169 187
	Övriga avgifter	104 173	100 143
	Förvaltningsarvoden	131 484	125 984
	Övriga driftskostnader	243 313	172 041
		2 067 398	2 039 840
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	47 755	0
	VVS	22 751	298 427
	El och tele	8 625	8 519
	Byggnad utvändigt	0	2 563
	Utrustning	6 885	7 125
		86 016	316 634
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	99 940	96 368
	Övriga externa kostnader	13 484	18 270
		113 424	114 638
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	185 000	150 000
	Förlorad arbetsförtjänst	30 000	25 000
	Valberedning	4 500	3 000
	Löner och andra ersättningar	1 400	0
	Sociala kostnader	56 842	47 336
	Kurser och konferenser	6 400	3 208
		284 142	228 544
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	1 639 310	1 537 065
	Markanläggningar	209 891	0
		1 849 201	1 537 065
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	0	14
	Övriga ränteintäkter	432	666
		432	680
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	939 244	967 031
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 323
	Övriga finansiella kostnader	765	810
		940 009	969 164

Brf Ställets Bygata

		2017-01-01	2016-01-01
Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-268 776	-258 517
	Avsättning till underhållsfond är gjord i balansräkningen, se förvaltn. berätt.	-460 000	-460 000
	Disposition ur underhållsfond är gjord i balansräkningen, se förvaltn. berätt.	86 016	316 634
	Resultat efter underhållspåverkan	-642 760	-401 883
	Högre avskrivningar pga K3	991 310	889 065
	Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	348 550	487 182

RK

Brf Ställets Bygata

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	91 431 126	90 599 342
Årets investeringar	2 044 908	831 784
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 476 034	91 431 126
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 030 678	-2 493 613
Årets avskrivningar	-1 639 310	-1 537 065
Utgående avskrivningar	-5 669 988	-4 030 678
Bokfört värde byggnader	87 806 046	87 400 448
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar, se not 12	4 197 817	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 197 817	0
Årets avskrivningar	-209 891	0
Utgående avskrivningar	-209 891	0
Bokfört värde markanläggningar	3 987 926	0
Bokfört värde mark	19 258 900	19 258 900
Bokfört värde byggnader, markanläggningar och mark	111 052 872	106 659 348
Taxeringsvärde för fastigheterna Smultronstället 38 och 39		
Byggnad - bostäder	57 200 000	57 200 000
Mark - bostäder	17 958 000	17 958 000
Taxeringsvärde totalt	75 158 000	75 158 000
Not 12 Pågående arbeten		
Avser markarbeten mm som gjorts under 2016 och 2017. Arbetet avslutat under 2017.		
Ingående saldo	2 577 985	450 240
Aktiverade kostnader under året	1 619 832	2 127 745
Omfört till markanläggningar, se not 11	-4 197 817	0
Utgående saldo	0	2 577 985
Not 13 Kundfordringar		
Övriga kundfordringar	13 095	0
	13 095	0
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 881 861	1 045 757
Skattekonto	90	88
Övrigt	3 000	3 000
	2 884 951	1 048 845
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	129 816	137 888
Upplupna intäkter	15 254	0
	145 070	137 888
Not 16 Kassa och bank		
Avser föreningens konto i Swedbank	0	73

Brf Ställets Bygata

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut		Nästa års amortering
Swedbank Hypotek 2852503727	Ränta 3,09% Konv.datum 2020-02-25 Belopp 9 578 326	76 668
Swedbank Hypotek 2852503735	Ränta 2,40% Konv.datum 2026-03-25 Belopp 9 578 326	76 668
Swedbank Hypotek 2852503750	Ränta 3,55% Konv.datum 2018-03-23 Belopp 9 578 326	76 668
Swedbank Hypotek 2852503768	Ränta 0,55% Konv.datum 2018-02-28 Belopp 9 406 191	0
	38 141 169	230 004
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		37 911 165
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		36 991 149
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	44 480 000	44 480 000
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	230 004	230 004
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	32 250	36 300
Arbetsgivaravgifter	26 849	32 145
Övriga kortfristiga skulder	0	1 400
	59 099	69 845
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	144 352	144 508
Övriga upplupna kostnader	310 724	171 832
Förutbetalda hyror och avgifter	412 927	370 601
	868 003	686 941

Kungälv 21/3 2018


Alvar Andersson



Maria Albaeus



Mikael Bengtsson



Anna Wester



Conny Johansson



Kell Pilebo

Min revisionsberättelse har 2018-03-23 avgivits beträffande denna årsredovisning


Arthur Kozak
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ställets Bygata 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 revisionsssed 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 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 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 ålterger 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Ställets Bygata för år 2017 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

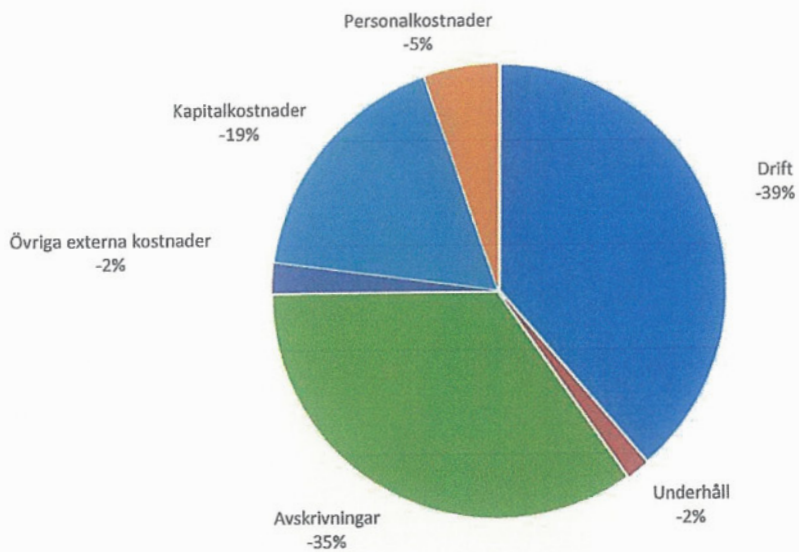
Kungälv den 23/3 2018



Arthur Kozak

BoRevision AB

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

