

Årsredovisning
för
Brf Bra Boende i Mölndal

769613-4233

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Bra Boende i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005-11-15 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2015-08-22.
Föreningens nya ekonomiska plan registrerades 2013-04-17.
Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-06-02 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| Per Elffors | ledamot, ordförande |
| Lennart Bäckman | ledamot, vice ordförande |
| Laila Ljunggren Bengtsson | ledamot, kassör |
| Robert Björkenfors | ledamot, sekreterare |
| Michael Barkebo | ledamot |
| Kristoffer Svensson | ledamot |
| Jarl Bengtsson | suppleant |
| Joakim Emmesjö | suppleant |

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten, ordinarie årsstämma samt ett medlemsmöte angående föreningens vård- och underhållsplan som samlade 37 närvarande. Dessutom har ett stort antal projektmöten engagerat styrelsen under året.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft tre arbetsgrupper som arbetat självständigt och rapporterat till styrelsen för beslut, Ekonomigrupp, Renoveringsgrupp och Trädgårdsgrupp.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa Försäkring.

Revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB auktorerad revisor

Valberedning

Conny Corneliusson
Mehrzaad Attarpour
Jan Lindqvist

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Mölndal, Kellgren 2 med adress Djäknegatan 1-3 och Hagåkersgatan 7-9. På fastigheterna har uppförts tre byggnader, omfattande 94 lägenheter. Fastigheten omfattar även sju lokaler, 54 p-platser samt 27 garageplatser.

Av lägenheterna upplåts vid årets utgång 90 med bostadsrätt och 4 med hyresrätt.

Därtill finns två tvättstugor. Varje lägenhet har ett vindsförråd samt ett källarförråd till förfogande. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 6.470 m² och lokalytan uppgår till 432 m².

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Trygg-Hansa Försäkring.

Lägenhetsfördelning

| <u>lägenhetstyp</u> | <u>antal</u> |
|---------------------|--------------|
| 1 rok | 15 |
| 2 rok | 27 |
| 3 rok | 27 |
| 4 rok | 16 |
| 5-6 rok | 9 |

Föreningens lokaler

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande;

| <u>verksamhet</u> | <u>yta m²</u> | <u>löptid</u> |
|-------------------|--------------------------|---------------|
| hobbylokal | 22 | 2018-09-30 |
| butik | 110 | 2018-07-31 |
| frisörsalong | 58 | 2020-09-30 |
| hobbylokal | 29 | 2017-09-30 |
| lager | 20 | 2020-09-30 |
| styrelserum | 20 | - |
| lager | 173 | 2018-02-28 |

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 3% från 2016-10-01.

Likviditetsbudget

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så har föreningen valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Underhållsbudget

Under 2016 fastställdes uppdaterad vård- och underhållsplan för åren 2016-2025.

Omfattande fasad- och balkongreynoveringar har utförts under åren 2015-2016 till ca 7 Mkr samt markarbeten till ca 1,9 Mkr. Styrelsen arbetar nu med att ta fram en långsiktig likviditetsbudget så att reservering för kommande underhåll kan ske.

felstav

Fastighetsbeskattning

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2016 utgjorde avgiften 1 268 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet.

Lokalerna beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

| <u>Årets in- och utbetalningar</u> | 2016 | 2015 |
|--|------------------|-------------------|
| Ingående kassasaldo | 4 284 785 | 2 950 518 |
| INBETALNINGAR | | |
| Föreningens intäkter | 4 958 247 | 4 879 970 |
| Finansiella intäkter | 0 | 159 |
| Upplåtelse bostadsrätter | 2 291 500 | 0 |
| Ny belåning | 0 | 5 423 000 |
| Förändring kortfristiga fordringar | 166 342 | 0 |
| | 7 416 089 | 10 303 129 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Föreningens kostnader exkl avskrivningar | 11 817 414 | 2 794 667 |
| Kostnadsförda pågående arbeten | - 6 300 351 | 0 |
| Räntekostnader/finansiella kostnader | 300 459 | 713 181 |
| Anskaffning anläggningstillgångar | 182 355 | 4 394 860 |
| Förändring kortfristiga fordringar | 0 | 158 761 |
| Förändring kortfristiga skulder | 208 396 | 907 393 |
| Amortering av föreningens lån | 174 324 | 0 |
| | 6 382 597 | 8 968 862 |
| Årets kassaförändring | 1 033 492 | 1 334 267 |
| Utgående kassasaldo | 5 318 277 | 4 284 785 |

Förvaltning

Föreningen har tecknat ett fortlöpande avtal om ekonomisk förvaltning med Revisorsringen Sverige AB. Den tekniska förvaltningen sköts av föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhet under året

Årsstämma hölls 2 juni. 31 röstberättigade var närvarande på mötet.

Renovering av entrégolv avslutad.

Målning av resterande balkongnischer samt avslutat arbete med -och målning av husgrund på Hagåkersgatan.

Dränering av husen Djäknegatan 1 och 3 samt asfaltering av gångvägar.

Ny styr och reglerteknik i undercentral för värme och varmvatten installerad

Nya tvätt-tavlor med utökade tvättider.

Fastställande av uppdaterad vård- och underhållsplan 2016-2025.

Fönsterprojekt fortgår.

MB

En hyreslägenhet på Djäknegatan 1 uppläts i oktober som bostadsrätt.

Oljetanken Hagåkersgatan 9B demonterades och skrotades.

Verksamhet kommande år

Skriver avtal för fönsterrenovering samt påbörja renoveringen.

Renovera samtliga entredörrar

Upphandla och installera nytt portlås-system

Avsluta arbetet med de franska dörrarna på Hagåkersgatan 7A

Putsa och måla grunden på Djäknegatan 1 & 3

Medlemsinformation

Föreningens 89 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång upplätta till 124 medlemmar och vid verksamhetsårets utgång var föreningens 90 bostadsrättslägenheter upplätta till 131 medlemmar.

Under året har tio överlåtelse samt en upplåtelse ägt rum inom föreningen.

Överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.

Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

| Flerårsöversikt | 2016 | 2015 | 2014 | 2013 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr | 4 958 | 4 880 | 4 730 | 4 474 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -8 150 | 399 | -263 | 444 |
| Soliditet (%) | 48,60 | 51,27 | 53,37 | 54,03 |
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta kr | 667 | 648 | 648 | 629 |
| Lån/m ² bostadsyta kr | 7 697 | 7 724 | 6 993 | 6 886 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 0,60 | 1,42 | 2,64 | 2,98 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 53 | 53 | 46 | 46 |
| Elkostnad/m ² bostadsyta kr | 12 | 14 | 13 | 16 |
| Värmekostnad/m ² bostadsyta kr | 138 | 126 | 125 | 134 |
| VA-kostnad/m ² bostadsyta kr | 25 | 28 | 28 | 27 |

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förändring av eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgift | Fond för underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 50 776 351 | 1 024 279 | 931 664 | 1 198 628 | 400 198 | 54 331 120 |
| Upplåtelse bostadsrätt | 592 932 | 1 698 568 | | | | 2 291 500 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | 209 800 | 190 398 | -400 198 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -8 149 943 | -8 149 943 |
| Belopp vid årets utgång | 51 369 283 | 2 722 847 | 1 141 464 | 1 389 026 | -8 149 943 | 48 472 677 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| balanserad vinst | 1 389 026 |
| årets förlust | -8 149 943 |
| | -6 760 917 |
| | |
| behandlas så att | |
| till underhållsfonden avsätts | 239 340 |
| ur underhållsfonden tas i anspråk | -1 059 111 |
| i ny räkning överföres | -5 941 146 |
| | -6 760 917 |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

| Resultaträkning | Not | 2016-01-01 -2016-12-31 | 2015-01-01 -2015-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Årsavgifter och hyresintäkter | 2 | 4 923 691 | 4 852 345 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 34 556 | 27 625 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 958 247 | 4 879 970 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 4 | -9 911 180 | -1 107 978 |
| Driftskostnader | 5 | -1 504 573 | -1 358 163 |
| Förvaltningskostnader | 6 | -230 489 | -162 395 |
| Personalkostnader | 7 | -171 172 | -167 453 |
| Avskrivningar | | -990 317 | -972 083 |
| Summa rörelsekostnader | | -12 807 731 | -3 768 072 |
| Rörelseresultat | | -7 849 484 | 1 111 898 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 159 |
| Räntekostnader | | -300 459 | -713 181 |
| Summa finansiella poster | | -300 459 | -713 022 |
| Resultat efter finansiella poster | | -8 149 943 | 398 876 |
| Resultat före skatt | | -8 149 943 | 398 876 |
| Skatter | | | |
| Skatt på årets resultat | | 0 | 1 322 |
| Årets resultat | | -8 149 943 | 400 198 |

| Balansräkning | Not | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|------------|-------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 94 214 182 | 95 007 250 |
| Maskiner och inventarier | 9 | 89 355 | 104 249 |
| Pågående ombyggnationer | 10 | 0 | 6 300 351 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 94 303 537 | 101 411 850 |
| Summa anläggningstillgångar | | 94 303 537 | 101 411 850 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 4 378 | 7 868 |
| Övriga fordringar | | 395 | 166 196 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 107 592 | 104 643 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 112 365 | 278 707 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 5 318 277 | 4 284 785 |
| Summa kassa och bank | | 5 318 277 | 4 284 785 |
| Summa omsättningstillgångar | | 5 430 642 | 4 563 492 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 99 734 179 | 105 975 342 |

12

Balansräkning

Not 2016-12-31 2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | | 51 369 283 | 50 776 351 |
| Upplåtelseavgifter | | 2 722 847 | 1 024 279 |
| Underhållsfond | | 1 141 464 | 931 664 |
| Summa bundet eget kapital | | 55 233 594 | 52 732 294 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | | 1 389 026 | 1 198 628 |
| Årets resultat | | -8 149 943 | 400 198 |
| Summa fritt eget kapital | | -6 760 917 | 1 598 826 |
| Summa eget kapital | | 48 472 677 | 54 331 120 |

Långfristiga skulder

| | | | |
|-----------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| Fastighetslån | 11, 12 | 49 624 352 | 49 973 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 49 624 352 | 49 973 000 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|------------------|------------------|
| Kortfristig del av långfristigt lån | 11 | 174 324 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 304 755 | 528 408 |
| Skatteskulder | | 302 122 | 307 920 |
| Övriga skulder | | 8 558 | 805 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 847 390 | 834 089 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 637 149 | 1 671 222 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

99 734 178 105 975 342

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

| | |
|--------------------------|---------|
| Byggnader | 120 år |
| Maskiner och inventarier | 5-10 år |

Byggnaderna avskrivs linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

| | 2016 | 2015 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 3 959 145 | 3 919 788 |
| Hyresintäkter lokaler | 190 599 | 256 098 |
| Hyresintäkter bostäder | 330 785 | 341 584 |
| Hyresintäkter parkering och garage | 274 325 | 250 275 |
| Intäkt kabel-tv och bredband | 168 837 | 84 600 |
| | 4 923 691 | 4 852 345 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Överlåtelseavgifter | 13 312 | 7 782 |
| Pantsättningsavgifter | 12 428 | 12 008 |
| Fakturerade kostnader mm | 8 816 | 7 835 |
| | 34 556 | 27 625 |

Not 4 Fastighetskostnader

| | 2016 | 2015 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsbeskattning | 146 992 | 155 130 |
| Fastighetsförsäkring | 82 598 | 79 409 |
| Reparationer fastighet | 192 908 | 167 702 |
| Underhåll fastighet | 9 219 604 | 431 352 |
| Fastighetsskötsel | 218 075 | 238 745 |
| Väghållning och snöröjning | 29 042 | 14 165 |
| Jour- och bevakningskostnader | 21 961 | 21 475 |
| | 9 911 180 | 1 107 978 |

Not 5 Driftskostnader

| | 2016 | 2015 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| El | 79 223 | 88 056 |
| Uppvärmning | 891 323 | 817 231 |
| Vatten och avlopp | 161 654 | 183 042 |
| Avfallshantering | 114 465 | 91 900 |
| Kabel-TV och bredband | 257 908 | 177 934 |
| | 1 504 573 | 1 358 163 |

Not 6 Förvaltningskostnader

| | 2016 | 2015 |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Revisionskostnader | 15 000 | 11 730 |
| Ekonomisk förvaltning | 140 639 | 126 920 |
| Konsultarvoden | 57 671 | 12 971 |
| Administrativa kostnader | 17 179 | 10 774 |
| | 230 489 | 162 395 |

Not 7 Personalkostnader

| | 2016 | 2015 |
|--|----------------|----------------|
| Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader | | |
| Styrelsearvoden och andra ersättningar | 133 800 | 138 590 |
| Sociala kostnader | 37 372 | 28 863 |
| Totala löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader | 171 172 | 167 453 |

Not 8 Byggnader och mark

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 97 815 803 | 97 600 803 |
| Inköp | 182 354 | 215 000 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 97 998 157 | 97 815 803 |
| Ingående avskrivningar | -2 808 552 | -1 851 364 |
| Årets avskrivningar | -975 423 | -957 188 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -3 783 975 | -2 808 552 |
| Utgående redovisat värde | 94 214 182 | 95 007 251 |
| Taxeringsvärden byggnader | 46 781 000 | 44 226 000 |
| Taxeringsvärden mark | 32 999 000 | 25 700 000 |
| | 79 780 000 | 69 926 000 |

| | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| Bokfört värde byggnader | 65 561 114 | 66 354 182 |
| Bokfört värde mark | 28 653 069 | 28 653 069 |
| | 94 214 183 | 95 007 251 |

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|---|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 241 418 | 241 418 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 241 418 | 241 418 |
| Ingående avskrivningar | -137 169 | -122 275 |
| Årets avskrivningar | -14 894 | -14 894 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -152 063 | -137 169 |
| Utgående redovisat värde | 89 355 | 104 249 |

Not 10 Pågående ombyggnationer

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------------|------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 6 300 351 | 2 120 491 |
| Årets anskaffningsvärde | 0 | 4 179 860 |
| Omklassificerad kostnad | -6 300 351 | 0 |
| | 0 | 6 300 351 |

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare | Räntesats % | Datum för ränteändring | Lånebelopp 2016-12-31 | Lånebelopp 2015-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 0,382 | 90 dgr | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Swedbank Hypotek | 0,378 | 90 dgr | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Swedbank Hypotek | 0,332 | 90 dgr | 11 500 000 | 11 500 000 |
| Swedbank Hypotek | 0,378 | 90 dgr | 10 500 000 | 10 500 000 |
| Swedbank Hypotek | 0,408 | 90 dgr | 6 798 676 | 6 973 000 |
| | | | 49 798 676 | 49 973 000 |
| Kortfristig del av långfristig skuld | | | 174 324 | 0 |
| Amorteringar åren 2 - 5 | | | 697 296 | |
| Lån som förfaller till betalning efter 5 år | | | 48 927 056 | |

Not 12 Ställda säkerheter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 55 000 000 | 55 000 000 |
| | 55 000 000 | 55 000 000 |

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna styrelsearvoden och ersättningar inklusive sociala avgifter | 175 446 | 175 051 |
| Upplupna räntekostnader | 16 789 | 88 113 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 454 262 | 381 300 |
| Upplupen elkostnad | 6 875 | 8 071 |
| Upplupen värmekostnad | 111 418 | 102 401 |
| Revisionsarvode | 13 750 | 12 500 |
| Förvaltningsarvode | 34 534 | 30 785 |
| No 1 Scaffolding Co | 23 000 | 0 |
| KDB Byggkonsult | 5 937 | 35 031 |
| Övriga upplupna skulder | 5 379 | 838 |
| | 847 390 | 834 090 |

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2017 kommer föreningen att upphandla fönsterrenovering samt påbörja renoveringen av fönster.

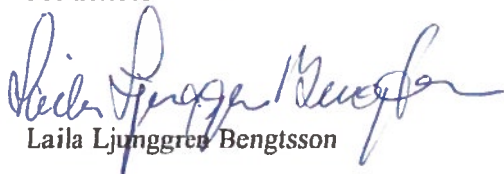
Mölndal den 11 maj 2017



Per Eloffors



Lennart Bäckman



Laila Ljunggren Bengtsson



Robert Björkenfors



Kristoffer Svensson



Michael Barkebo

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2017



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Bra Boende i Mölndal

Organisationsnummer 7613-4233

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bra Boende i Mölndal 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bra Boende i Mölndal för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Göteborg den 18/5 2017



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor