

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2018.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-03-16 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Rosengårdens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 52 procent. Samfälligheten förvaltar marken mellan de fyra husen/fastigheterna.

Styrelsen

Jan Lindblom	Ledamot	Ordförande
Helena Andreasson	Ledamot	Sekreterare
Mikael Edsänd	Ledamot	
Jonny Engelbrektsson	Ledamot	Ansvar för tekniska avtal
Lena Kedner	Ledamot	Kassör
Anna Forsgren	Suppleant	
Mikael Jakobsson	Suppleant	
Carin Sörman	Suppleant	Ansvar för nycklar, garage
Eive Wallman	Suppleant	



Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Arthur Kozak
Carina Eriksson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

BoRevision i Sverige AB
BoRevision i Sverige AB

Valberedning

Håkan Frisk
Thomas Scott
Sascha Ulbrand

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LUNDEN 35:1	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

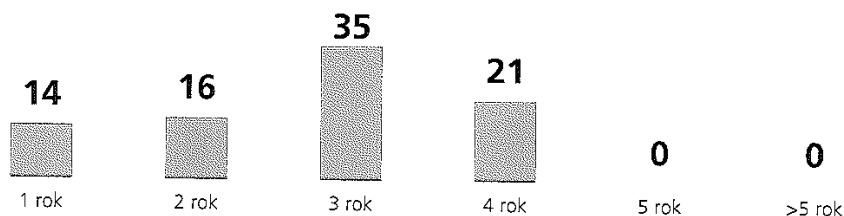
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 373 m², varav 6 373 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 86 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Följer ingångna avtal under garantitiden	JM

Övrig information

Eftersom fastigheten är nybyggd och har en garanti utställd av JM AB under de första fem åren finns inget ytterligare underhåll planerat de närmaste fem till tio åren. Underhållsplanens syfte är att följa upp eventuella byggfel och kommunicera dem till JM AB.

Teknisk förvaltning: Föreningens avtal om teknisk förvaltning med JM AB löpte ut den 29 november 2015. Ny teknisk förvaltare fr.o.m. den 30 november, och enligt plan, under hela den femåriga garantitiden, är föreningen själva. Styrelsen har uppskattat den årliga besparingen av detta till drygt 100 000 sek.

Ekonomisk förvaltare: Sedan den 1 januari 2016 har föreningen avtal med SBC Sveriges BostadsrättsCebtrum AB.

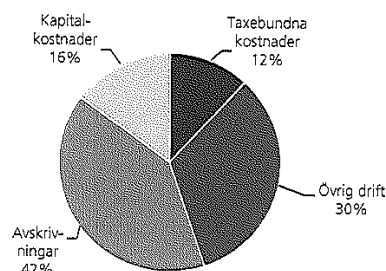
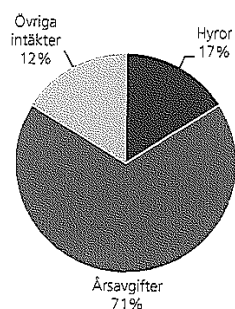
AK

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 804 048	2 105 287
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 702 166	4 482 620
Finansiella intäkter	6 043	1 786
Minskning kortfristiga fordringar	193 215	0
	4 901 424	4 484 406
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 226 502	2 431 647
Finansiella kostnader	804 470	834 431
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 950
Minskning av långfristiga skulder	818 000	818 000
Minskning av kortfristiga skulder	132 562	688 617
	3 981 533	4 785 645
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 723 939	1 804 048
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	919 891	-301 239

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 86 st

Överlåtelse under året: 18 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

AK

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 142 st
Tillkommande medlemmar: 24 st
Avgående medlemmar: 26 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 140 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	526	526	391
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 129	6 257	6 386
Elkostnad/m ² totalyta	29	33	22
Värmekostnad/m ² totalyta	37	35	16
Vattenkostnad/m ² totalyta	13	11	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	126	131	106
Soliditet (%)	86	86	86
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-498	-957	-97
Nettoomsättning (tkr)	4 483	4 481	3 310

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 373 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	150 010 000	0	0	150 010 000
Upplåtelseavgifter	99 960 000	0	0	99 960 000
Fond för yttre underhåll	525 546	191 190	191 190	143 166
S:a bundet eget kapital	250 495 546	191 190	191 190	250 113 166
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 580 063	-191 190	-1 148 562	-240 311
Årets resultat	-498 463	-498 463	957 372	-957 372
S:a ansamlad förlust	-2 078 526	-689 653	-191 190	-1 197 683
S:a eget kapital	248 417 020	-498 463	0	248 915 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-498 463
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 388 873
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-191 190
summa balanserat resultat	-2 078 526
Styrelsen föreslår följande disposition:	
att i ny räkning överförs	-2 078 526

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter. **AK**

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 483 088	4 481 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	219 078	1 331
Summa rörelseintäkter		4 702 166	4 482 620
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 685 218	-2 139 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-428 263	-183 394
Personalkostnader	Not 6	-113 021	-108 314
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 175 700	-2 175 700
Summa rörelsekostnader		-4 402 202	-4 607 347
RÖRELSERESULTAT		299 964	-124 727
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 043	1 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-804 470	-834 431
Summa finansiella poster		-798 427	-832 645
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-498 463	-957 372
ÅRETS RESULTAT		-498 463	-957 372

RK

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	285 430 750	287 606 450
Summa materiella anläggningstillgångar	285 430 750	287 606 450
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	285 430 750	287 606 450
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 155	26
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	992 269	908 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	197 346
Summa kortfristiga fordringar	996 424	1 105 743
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 731 671	895 677
Summa kassa och bank	1 731 671	895 677
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 728 096	2 001 420
SUMMA TILLGÅNGAR	288 158 846	289 607 870 AK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		249 970 000	249 970 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	525 546	143 166
Summa bundet eget kapital		250 495 546	250 113 166
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 580 063	-240 311
Årets resultat		-498 463	-957 372
Summa fritt eget kapital		-2 078 526	-1 197 683
SUMMA EGET KAPITAL		248 417 020	248 915 483
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 241 500	39 059 500
Summa långfristiga skulder		38 241 500	39 059 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	818 000	818 000
Leverantörsskulder		231 775	290 837
Övriga skulder		52 821	68 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	397 730	455 588
Summa kortfristiga skulder		1 500 326	1 632 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 158 846	289 607 870

AK

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	3 354 813	3 354 813
Hyror garage	752 554	770 336
Hyror förråd	24 000	24 000
Bredbandsintäkter	222 912	222 912
Varmvattenintäkter	128 260	109 129
Elintäkter	460	0
Öresutjämning	89	99
	4 483 088	4 481 289

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Fakturerade kostnader	181 525	0
Övriga intäkter	37 553	1 331
	219 078	1 331

AK



Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	445 443
	Fastighetskötsel gård entreprenad	1 980	3 849
	Fastighetskötsel gård beställning	11 432	0
	Snöröjning/sandning	0	7 551
	Städning entreprenad	87 000	7 250
	Städning enligt beställning	4 925	0
	Myndighetstillsyn	833	0
	Garage	645 017	753 840
	Serviceavtal	52 360	0
	Förbrukningsmateriel	3 304	0
		806 851	1 217 932
	Reparationer		
	Lås	0	2 557
	VVS	4 861	0
	Ventilation	0	25 688
	Hiss	7 917	0
	Hus kropp utvändigt	4 375	0
	Mark/gård/utemiljö	21 250	0
		38 403	28 245
	Taxebundna kostnader		
	El	185 744	209 084
	Värme	238 157	220 646
	Vatten	80 220	69 339
	Sophämtning/renhållning	128 981	128 395
		633 102	627 464
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 368	42 958
	Samfällighetsavgift	179 494	0
	Kabel-TV	0	223 340
		206 862	266 298
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 685 218	2 139 939

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	6 432	600
	Tele- och datakommunikation	280 385	598
	Revisionsarvode extern revisor	9 000	14 000
	Föreningskostnader	0	1 873
	Styrelseomkostnader	7 400	5 300
	Fritids- och trivselkostnader	13 822	4 122
	Förvaltningsarvode	100 022	0
	Förvaltningsarvoden övriga	0	143 000
	Administration	4 432	2 868
	Konsultarvode	0	11 034
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 770	0
		428 263	183 394

RK

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	86 000	85 000
	Sociala kostnader	27 021	23 314
		113 021	108 314

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 175 700	2 175 700
		2 175 700	2 175 700

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	290 870 000	290 870 000
	Utgående anskaffningsvärde	290 870 000	290 870 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 263 550	-1 087 850
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 175 700	-2 175 700
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 439 250	-3 263 550
	Planenligt restvärde vid årets slut	285 430 750	287 606 450
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 300 000	73 300 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	113 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark	52 000 000	8 800 000
		165 000 000	106 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	165 000 000	106 800 000
		165 000 000	106 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	2	0
	Klientmedel hos SBC	992 267	908 371
		992 269	908 371

AK

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	0	1 954
	Bostadsrätterna	0	6 770
	Parkeringshyra	0	188 622
		0	197 346

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	143 166	0
	Reservering enligt stadgar	191 190	0
	Reservering enligt stämmobeslut	191 190	143 166
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	525 546	143 166

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	2,650 %	13 274 500	13 552 500	2019-03-28
	SEB	2,170 %	12 892 500	13 162 500	2017-03-28
	SEB	1,260 %	12 892 500	13 162 500	2020-04-28
	Summa skulder till kreditinstitut		39 059 500	39 877 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-818 000	-818 000	
			38 241 500	39 059 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 969 500 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	40 900 000	40 900 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	0	21 109
	Värme	0	23 356
	Sophämtning	0	3 760
	Extern revisor	0	3 500
	Ränta	4 411	4 503
	Förutbetalda hyror & avgifter	393 319	399 360
		397 730	455 588

AK

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Under hösten 2018 planeras femårsbesiktning som kommer att genomföras tillsammans med JM AB.

Styrelsens underskrifter


GÖTEBORG den 19 / 4 2017



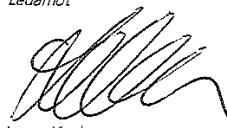
Jan Lindblom
Ordförande




Mikael Edsänd
Ledamot



Jonny Engelbrektsson
Ledamot

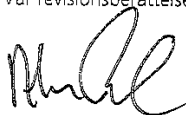


Lena Kedner
Ledamot



Helena Andreasson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2017



Arthur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden, org.nr. 769623-7051

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Danska vägen i Lunden 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 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2015 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2016-05-17 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

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 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 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 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 Danska vägen i Lunden 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 överträdelse 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 26 / 4 2017



Arthur Kozak

BoRevision AB