

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
VÄSTERTULL I HUDIKSVALL



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall

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 2016 och 2021.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2008-07-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Erik Frick	Ledamot
Hariett Granberg	Ledamot
Tord Gårdhagen	Ledamot
Stellan Hagman	Ledamot
Per Ivar Mohlin	Ledamot

Siri Linnéa Larsson Hamrén	Suppleant
Lars Sune Sand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Karlsson	Ordinarie Extern	Edlings Revisionsbyrå
---------------	------------------	-----------------------

Valberedning

Britt Romlid
Lennart Swedh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Färgaren 3	2007	Hudiksvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

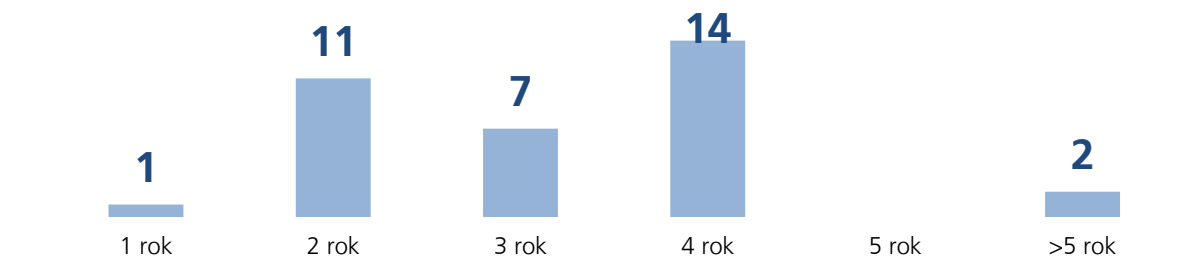
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 413 m², varav 3 199 m² utgör lägenhetsyta och 214 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
EnergiAutomatik	94 m ²	2018
SVT Gävle-Dala	120 m ²	2017

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2021.
Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Styr- o reglersystem	2017
Hissar, utvidgat underhåll	2017
Spolning avloppsstammar	2018
Besiktning av tak, ev. renovering	2019
Yttre målning	2020
Målning av trapphus	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Fiberstaden
Fastighetskötsel	Fastighetsnabben
Städning	Nordstäd
TV	Boxer

Föreningens ekonomi

Lån i Stadshypotek AB (Handelsbanken)

Vid årets slut omsattes ett lån på 12,0 miljon kr efter en villkorsperiod på 3 år

Samtidigt gjordes en extra amortering på 1,0 miljon kr

Lånebild 2017-01-01

11,0 miljon kr, 3 år av 3 återstår, fast ränta 1,65 %, amorteringsfritt

10,9 miljon kr, 2 år av 5 återstår, fast ränta 3,36 %, amortering 100 000 kr per kvartal

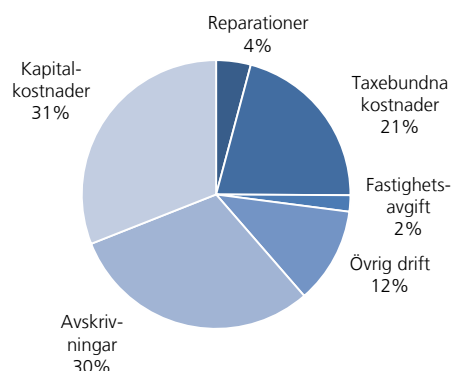
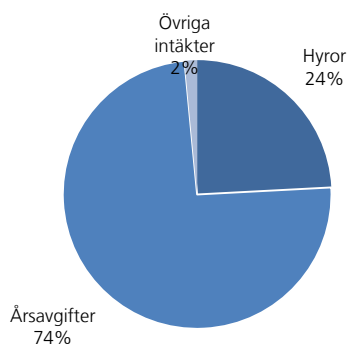
11,0 miljon kr, 1 år av 3 återstår, fast ränta 1,85 %, amorteringsfritt

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 793 682	1 318 278
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 044 547	3 221 864
Finansiella intäkter	375	366
Minskning kortfristiga fordringar	16 446	0
	3 061 368	3 222 230
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 142 085	1 256 427
Finansiella kostnader	915 679	930 883
Ökning av kortfristiga fordringar	0	21 972
Minskning av långfristiga skulder	1 400 000	400 000
Minskning av kortfristiga skulder	31 973	137 544
	3 489 737	2 746 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 365 313	1 793 682
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-428 369	475 404

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Storbildskärm monterad på vägg i matsalen
Extra underhåll cirkulationspumpar
Vattenskada i gästrum 2, åtgärdad

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:54

Tillkommande medlemmar:3

Avgående medlemmar:5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	747	786	786
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 080	1 063	1 047	1 047
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 284	10 722	10 847	11 254
Elkostnad/m ² totalyta	36	29	31	35
Värmekostnad/m ² totalyta	111	99	97	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	26	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	268	273	293	487
Soliditet (%)	61	60	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	91	139	317	354
Nettoomsättning (tkr)	3 030	3 184	3 339	3 344

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 199 m² bostäder och 214 m² lokaler.

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	45 386 000	0	0	45 386 000
Upplåtelseavgifter	5 941 000	0	0	5 941 000
Fond för yttre underhåll	843 186	111 321	0	731 865
S:a bundet eget kapital	52 170 186	111 321	0	52 058 865
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-242 063	-111 321	138 703	-269 445
Årets resultat	90 951	90 951	-138 703	138 703
S:a ansamlad förlust	-151 113	-20 370	0	-130 742
S:a eget kapital	52 019 073	90 951	0	51 928 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	90 951
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-130 742
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 321
summa balanserat resultat	-151 113

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-151 113
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 029 514	3 183 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 033	38 024
Summa rörelseintäkter		3 044 547	3 221 864
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 010 240	-1 145 210
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 845	-111 218
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-896 207	-896 217
Summa rörelsekostnader		-2 038 292	-2 152 645
RÖLSE RESULTAT		1 006 255	1 069 220
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		375	366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-915 679	-930 883
Summa finansiella poster		-915 304	-930 517
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		90 951	138 703
ÅRETS RESULTAT		90 951	138 703

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	84 140 755	85 036 962
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		84 140 755	85 036 962
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		84 140 755	85 036 962
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		500	500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 274 536	1 743 996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	12 471	8 560
Summa kortfristiga fordringar		1 287 507	1 753 056
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		92 764	72 030
Summa kassa och bank		92 764	72 030
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 380 271	1 825 086
SUMMA TILLGÅNGAR		85 521 026	86 862 048

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 327 000	51 327 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	843 186	731 865
Summa bundet eget kapital		52 170 186	52 058 865
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-242 063	-269 445
Årets resultat		90 951	138 703
Summa fritt eget kapital		-151 113	-130 742
SUMMA EGET KAPITAL		52 019 073	51 928 123
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	32 500 000	33 900 000
Summa långfristiga skulder		32 500 000	33 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	400 000	400 000
Leverantörsskulder		186 595	164 828
Skatteskulder		10 649	2 358
Övriga skulder		65 524	59 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	339 185	407 525
Summa kortfristiga skulder		1 001 953	1 033 926
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 521 026	86 862 048

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 ianspråktagande 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
Fastighetsförbättringar	20 år - 5 år	20 år - 5 år
Garage/parkering	5 år	5 år
Garageport	5 år	5 år
Markinventarier	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 262 959	2 388 678
Hyror bostäder	36 000	36 000
Hyror lokaler	195 026	191 407
Hyror garage/parkering moms	5 400	5 400
Hyror parkering moms	66 699	32 400
Hyror garage moms	182 640	180 930
Hyror garage/parkering	-53	32 041
Hyror parkering	51 900	43 800
Hyror garage	180 700	186 550
Hyror förråd	17 400	19 200
Kabel-TV intäkter	0	26 250
Elintäkter	1 200	13 586
Bastu	860	1 620
Gemensamhetslokal	2 750	2 650
Parkering	0	3 450
Övriga debiterade avgifter	14 716	0
Gästlägenhet	11 200	19 800
Öresutjämning	117	79
	3 029 514	3 183 840

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Fakturerade kostnader	0	19 685
	Övriga intäkter	15 033	18 339
		15 033	38 024
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	61 002	72 567
	Fastighetsskötsel beställning	7 841	4 913
	Snöröjning/sandning	28 057	50 964
	Städning entreprenad	52 871	51 379
	Städning enligt beställning	2 904	2 825
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	26 250
	Hissbesiktning	3 241	4 600
	Serviceavtal	10 121	9 545
	Förbrukningsmateriel	11 072	3 075
	Störningsjour och larm	5 138	0
	Brandskydd	0	8 665
	Fordon	6 430	0
		188 677	234 783
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 889
	Lokaler	0	988
	Tvättstuga	5 754	17 794
	Entré/trapphus	24 745	36 201
	Lås	2 865	11 669
	VVS	12 669	44 063
	Värmeanläggning/undercentral	37 455	20 798
	Ventilation	7 225	11 615
	Elinstallationer	0	1 280
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 463	7 660
	Hiss	14 229	52 631
	Mark/gård/utemiljö	0	33 038
	Garage/parkering	4 069	550
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 810
	Vattenskada	11 950	0
		123 424	249 986
	Periodiskt underhåll		
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	30 417
		0	30 417
	Taxebundna kostnader		
	El	122 115	98 625
	Värme	378 189	336 453
	Vatten	84 302	87 337
	Sophämtning/renhållning	34 282	30 080
		618 888	552 495
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 446	21 578
	Kabel-TV	0	7 668
		22 446	29 246
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	56 805	48 283
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 010 240	1 145 210

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	2 329	0
	Tele- och datakommunikation	5 305	4 951
	Revisionsarvode extern revisor	22 263	20 950
	Förenings kostnader	733	24 859
	Styrelseomkostnader	3 754	0
	Förvaltningsarvode	64 522	50 922
	Administration	5 452	2 116
	Korttidsinventarier	22 557	2 490
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 930
		131 845	111 218
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	888 892	888 892
	Förbättringar	4 295	4 305
	Markanläggning	3 021	3 021
		896 207	896 217
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	88 033 877	88 033 877
	Utgående anskaffningsvärde	88 033 877	88 033 877
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 996 914	-2 100 697
	Årets avskrivningar enligt plan	-896 207	-896 217
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 893 122	-2 996 914
	Planenligt restvärde vid årets slut	84 140 755	85 036 962
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 466 000	3 466 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 508 000	29 508 000
	Taxeringsvärde mark	6 160 000	6 160 000
		35 668 000	35 668 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 000 000	33 000 000
	Lokaler	2 668 000	2 668 000
		35 668 000	35 668 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 534	37 534
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 534	37 534
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 534	-37 534
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 534	-37 534
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	0	22 360
	Skattekonto	1 987	-16
	Klientmedel hos SBC	1 272 549	1 721 652
		1 274 536	1 743 996
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Q park intäkt kvartal 4	12 471	8 560
		12 471	8 560
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	731 865	630 492
	Reservering enligt stadgar	111 321	101 373
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	843 186	731 865

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	3,360 %	10 900 000	11 000 000	2018-12-30
Handelsbanken	1,850 %	11 000 000	12 000 000	2017-12-30
Handelsbanken	1,650 %	11 000 000	11 300 000	2019-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		32 900 000	34 300 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000	
		32 500 000	33 900 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 900 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	38 073 000	38 073 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissar, utvidgat underhåll

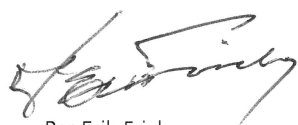
Genomgång av styr-och reglersystem för värme och ventilation

Renovering av gästrum 2

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	94 957	153 796
	Förutbetalda avgifter och hyror	244 228	253 729
		339 185	407 525

Styrelsens underskrifter

HUDIKSVALL den 27 / 2 2017



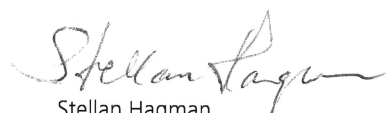
Per Erik Frick
Ledamot



Hariett Granberg
Ledamot



Tord Gårdhagen
Ledamot

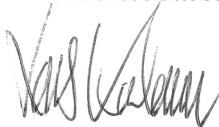


Stellan Hagman
Ledamot



Per Ivar Mohlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 4 2017



Lars Karlsson
Auktoriserad revisor

Auktoriserad revisor Lars Karlsson

Ledamot av FAR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall, org. nr. 769611-3757

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Hudiksvall 2017-04-03



Lars Karlsson

Auktoriserad revisor