



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Västertull i Hudiksvall

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 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 2009-10-20 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 Larsson Hamrén	Suppleant
Sune Sand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Britt Romlid
Lennart Swedh

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Färgaren 3	2007	Hudiksvall

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

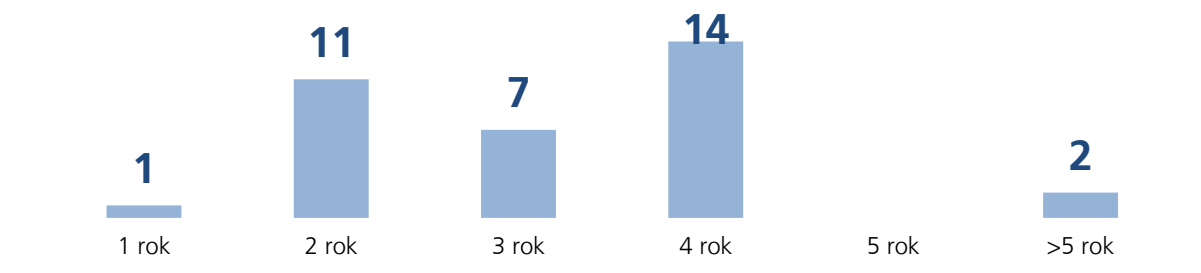
Fastigheten bebyggdes 2007 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

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	2019

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 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Styr- o reglersystem	2018	Värme o Ventilation
Spolning avloppsstammar	2019	
Besiktning av tak, ev renovering	2019	
Yttre målning	2020	
Målning av trapphus	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Fiberstaden
Fastighetsskötsel	Fastighetssnabben
Städning	Nordstäd
TV	Boxer
Parkering	Q-Park
Hissar	Kone

Föreningens ekonomi

Lån i Stadshypotek (Handelsbanken)

Vid årets slut omsattes ett lån på 11,0 miljon kr efter en villkorsperiod på 3 år.

Samtidigt gjordes en extra amortering på 1,0 miljon kr

Lånebild 2018-01-01

10,0 miljon kr, 5 år av 5 återstår, fast ränta 2,00 %, amorteringsfritt

11,0 miljon kr, 2 år av 3 återstår, fast ränta 1,65 %, amorteringsfritt

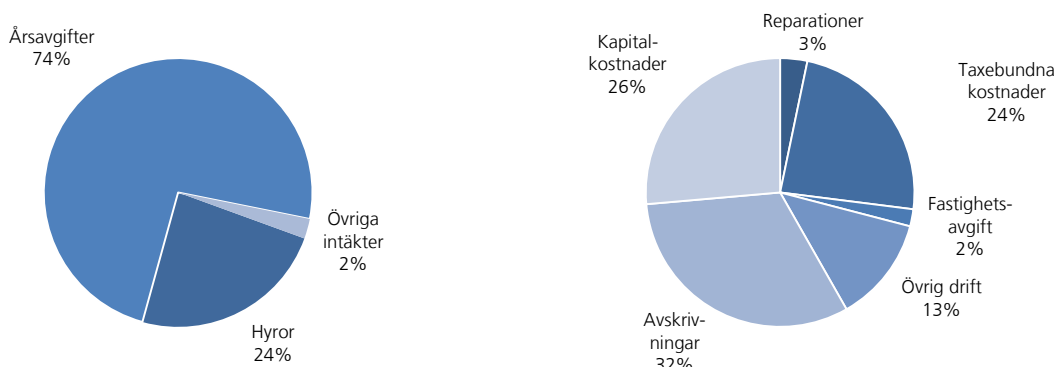
10,5 miljon kr, 1 år av 5 återstår, fast ränta 3,36 %, amortering 100 000 kr per kvartal

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 365 313	1 793 682
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 055 838	3 044 547
Finansiella intäkter	265	375
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 446
	3 056 103	3 061 368
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 185 572	1 142 085
Finansiella kostnader	743 960	915 679
Ökning av kortfristiga fordringar	47 700	0
Minskning av långfristiga skulder	1 400 000	1 400 000
Minskning av kortfristiga skulder	49 529	31 973
	3 426 761	3 489 737
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	994 654	1 365 313
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-370 658	-428 369

*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 1 315 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

Besiktning av taken samt en mindre lagning.

Utvidgat underhåll av hissar. byte av serviceföretag till Kone.

10 års-jubileum firades med en fest för medlemmarna den 9 dec.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	707	707	747	786
Hyror/m ² hyresrättsyta	917	1 080	1 063	1 047
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 847	10 284	10 722	10 847
Elkostnad/m ² totalyta	36	36	29	31
Värmekostnad/m ² totalyta	124	111	99	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	26	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	218	268	273	293
Soliditet (%)	62	61	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	230	91	139	317
Nettoomsättning (tkr)	3 055	3 030	3 184	3 339

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	954 507	111 321	0	843 186
S:a bundet eget kapital	52 281 507	111 321	0	52 170 186
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-262 434	-111 321	90 950	-242 063
Årets resultat	230 363	230 363	-90 950	90 951
S:a ansamlad förlust	-32 070	119 042	0	-151 113
S:a eget kapital	52 249 437	230 363	0	52 019 073

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	230 363
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-151 112
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 321
summa balanserat resultat	-32 070

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-32 070
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 054 865	3 029 514
Övriga rörelseintäkter	Not 3	973	15 033
Summa rörelseintäkter		3 055 838	3 044 547
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 053 586	-1 010 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 987	-131 845
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-896 207	-896 207
Summa rörelsekostnader		-2 081 779	-2 038 292
RÖLSERESULTAT		974 058	1 006 255
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		265	375
Räntekostnader och liknande resultatposter		-743 960	-915 679
Summa finansiella poster		-743 695	-915 304
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		230 363	90 951
ÅRETS RESULTAT		230 363	90 951

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	83 244 548	84 140 755
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		83 244 548	84 140 755
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		83 244 548	84 140 755
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 002	500
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	920 936	1 274 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	48 216	12 471
Summa kortfristiga fordringar		975 154	1 287 507
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		82 158	92 764
Summa kassa och bank		82 158	92 764
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 057 312	1 380 271
SUMMA TILLGÅNGAR		84 301 860	85 521 026

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		51 327 000	51 327 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	954 507	843 186
Summa bundet eget kapital		52 281 507	52 170 186
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-262 434	-242 063
Årets resultat		230 363	90 951
Summa fritt eget kapital		-32 070	-151 113
SUMMA EGET KAPITAL		52 256 642	52 019 073
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	31 100 000	32 500 000
Summa långfristiga skulder		31 100 000	32 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	400 000	400 000
Leverantörsskulder		142 529	186 595
Skatteskulder		17 962	10 649
Övriga skulder		62 552	65 524
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	329 381	339 185
Summa kortfristiga skulder		952 423	1 001 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		84 301 860	85 521 026

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. 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	2017	2016
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

	2017	2016
Årsavgifter	2 262 959	2 262 959
Hyror bostäder	0	36 000
Hyror lokaler	196 234	195 026
Hyror garage/parkering moms	547	5 400
Hyror parkering moms	102 526	66 699
Hyror garage moms	161 295	182 640
Hyror garage/parkering	0	-53
Hyror parkering	42 950	51 900
Hyror garage	199 050	180 700
Hyror förråd	18 707	17 400
Elintäkter	13 620	1 200
Bastu	200	860
Gemensamhetslokal	4 500	2 750
Övriga debiterade avgifter	13 311	14 716
Gästlägenhet	19 400	11 200
Fakturerade kostnader	19 447	0
Öresutjämning	119	117
	3 054 865	3 029 514

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
	Övriga intäkter	973	15 033
		973	15 033
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 136	61 002
	Fastighetsskötsel beställning	12 399	7 841
	Snöröjning/sandning	25 361	28 057
	Städning entreprenad	54 246	52 871
	Städning enligt beställning	4 499	2 904
	Hissbesiktning	4 945	3 241
	Gård	3 946	0
	Serviceavtal	4 590	10 121
	Förbrukningsmateriel	8 937	11 072
	Teleport/hissanläggning	3 600	0
	Störningsjour och larm	0	5 138
	Brandskydd	10 345	0
	Fordon	0	6 430
		205 004	188 677
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 306	0
	Gemensamma utrymmen	1 237	0
	Tvättstuga	3 475	5 754
	Entré/trapphus	594	24 745
	Lås	2 340	2 865
	VVS	16 967	12 669
	Värmeanläggning/undercentral	928	37 455
	Ventilation	13 120	7 225
	Elinstallationer	8 084	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 094	2 463
	Hiss	31 891	14 229
	Tak	1 763	0
	Mark/gård/utemiljö	124	0
	Garage/parkering	0	4 069
	Skador/klotter/skadegörelse	2 812	0
	Vattenskada	0	11 950
		93 735	123 424
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	4 063	0
		4 063	0
	Taxebundna kostnader		
	El	124 120	122 115
	Värme	421 741	378 189
	Vatten	81 966	84 302
	Sophämtning/renhållning	41 942	34 282
		669 768	618 888
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 911	22 446
		22 911	22 446
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 105	56 805
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 053 586	1 010 240

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	0	2 329
	Tele- och datakommunikation	9 171	5 305
	Revisionsarvode extern revisor	19 794	22 263
	Föreningskostnader	6 654	733
	Styrelseomkostnader	3 610	3 754
	Fritids- och trivselkostnader	14 250	0
	Förvaltningsarvode	54 450	64 522
	Administration	1 756	5 452
	Korttidsinventarier	6 476	22 557
	Konsultarvode	10 895	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 930
		131 987	131 845
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	888 892	888 892
	Förbättringar	4 295	4 295
	Markanläggning	3 021	3 021
		896 207	896 207
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 893 122	-2 996 914
	Årets avskrivningar enligt plan	-896 207	-896 207
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 789 329	-3 893 122
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 244 548	84 140 755
	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	2017-12-31	2016-12-31
	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	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	8 440	1 987
	Klientmedel hos SBC	912 496	1 272 549
		920 936	1 274 536
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Q park intäkt kvartal 4	24 269	12 471
	Utdebiterad el	20 546	0
		44 815	12 471
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	843 186	731 865
	Reservering enligt stadgar	111 321	111 321
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	954 507	843 186

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	11 000 000	11 000 000	2019-12-30
Handelsbanken	2,000 %	10 000 000	11 000 000	2022-12-30
Handelsbanken	3,360 %	10 500 000	10 900 000	2018-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		31 500 000	32 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000	
		31 100 000	32 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 500 000 kr.

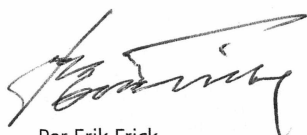
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	38 073 000	38 073 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	89 050	94 957
Avgifter och hyror	240 331	244 228
	329 381	339 185

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Energibesparande åtgärder planeras.

Styrelsens underskrifter

HUDIKSVALL den 21 / 3 2018



Per Erik Frick
Ledamot

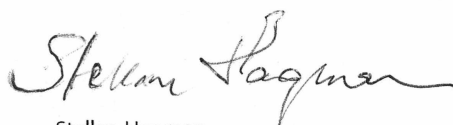


Hariett Granberg
Ledamot

Siri Larsson Hamrén
Suppleant för Hariett Granberg



Tord Gårdhagen
Ledamot

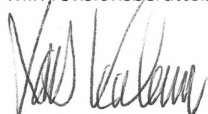


Stellan Hagman
Ledamot



Per Ivar Mohlin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2018



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 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 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. 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 Bostadsrättsföreningen Västertull i Hudiksvall för år 2017 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Hudiksvall 2018-03-22



Lars Karlsson

Auktoriserad revisor