

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

ÅRSREDOVISNING 2016/2017



FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Här kommer Er förenings årsredovisning, det är den redovisning som styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som föreningens medlemmar behandlar vid föreningsstämman. Årsredovisningen innehåller information om föreningens fastighet och ger en inblick i föreningens ekonomi. *SPARA ER ÅRSREDOVISNING, DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!*

BEGREPPSFÖRKLARINGAR

Förvaltningsberättelse

Redogör i text för verksamheten.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen skall till föreningsstämman föreslå hur vinsten skall disponeras eller om det blivit förlust, hur denna skall täckas.

Balansräkning

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (ex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, fordringar mm). Föreningens skulder består av eget kapital, fastighetslånen samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej betalda kostnader mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, reserveringar samt disponibla vinstmedel.

Noter

Tilläggsupplysningar för en del poster i resultat- och balansräkningen.

Revisionsberättelsen

Där uttalar sig revisorerna om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de till- eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Anläggningstillgångar är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheterna, med byggnader och mark.

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Fond för yttre underhåll utgörs av årliga avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning eller reservering sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen.

Insatser är den avgift som inbetalades av de som köpte bostadsrätterna första gången när föreningen bildades.

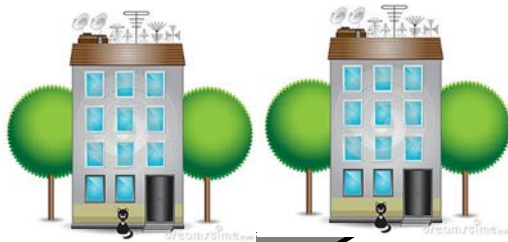
Kortfristiga skulder kallas de skulder som föreningen skall betala inom ett år.

Långfristiga skulder är i huvudsak de lån som föreningen.

Omsättningstillgångar skall i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Ställda pantar avser den säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom att ett pantbrev (inteckning) uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Årsavgift är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften, underhåll och de stadgeenliga avsättningarna.



KALLELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen ÖSTBERGA

Medlemmarna i Brf ÖSTBERGA, Sundsvall kallas härmed till ordinarie föreningsstämma.

Tid **Måndag den 30 oktober 2017, kl. 18.30**

Plats **Föreningslokalen, Kubikenborgsgatan 11 A**

Föreningen bjuder fika.

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelse och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleanter (se valberedningens förslag på baksidan)
16. Ev. val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - Beslut i fråga om balkongombyggnad med inglasning, gällande samtliga lägenheter i föreningen, enligt bifogad kalkyl och beviljat bygglov
18. Avslutande

Brf Östberga/Styrelsen

Anmäl ditt/Ert deltagande på nedanstående lapp **senast 2017-10-26** för att vi ska kunna se att lokalen räcker till och ordna tillräckligt med fika.



Jag/Vi kommer antal personer: _____

Namn: _____ Lgh nr: _____

Lämnas i brevlådan: (Christina) Sandström på Kubikenborgsgatan 11 C



Valberedningens förslag till styrelse för verksamhetsåret 2017-2018.

Anders Sandström	Ledamot	omval	2 år
Christina Sandström	- " -	- " -	1 år kvar
Lena Mörtsjö	- " -	- " -	1 år kvar
Lennart Åkergren	- " -	Omval	2 år
Ingemar Östling	Suppleant	Omval	1 år
Revisor	ess2 Aukt. Revisionsbyrå med ansvarig revisor Ted Sundberg		1 år

EGNA NOTERINGAR

Lined writing area with horizontal dashed lines.

ÅRSREDOVISNING 2016/2017

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN ÖSTBERGA

789200-1228

	<i>Årsredovisningen omfattar</i>
Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 6	Resultaträkning
Sid 7	Balansräkning
Sid 9	Noter
Sid 10	Noter till resultaträkning
Sid 11	Noter till balansräkning
Sid 12	Underskrifter

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Styrelsen för Brf Östberga får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-02-14 och nuvarande stadgar registrerades 2016-01-08.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär att intäkterna främst kommer från årsavgifter från föreningens medlemmar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning sedan ordinarie föreningsstämma 2016-10-25.

Anders Sandström	Ordförande
Lena Mörtsjö	Ledamot
Christina Sandström	Ledamot
Lennart Åkergren	Ledamot

Ingemar Östling	Suppleant
-----------------	-----------

Under året har 10 protokollförda sammanträden avhållits, utöver styrelsen löpande arbete.

Revisorer

Ted Sundberg	Ordinarie extern
--------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-10-25.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Harmoni 15	1959	Sundsvall

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av två bostadshus. Fastighetens värdeår är 1964.

Fastigheten är belägen på Kubikenborgsgatan 11 A-C och Harmonigatan 6 A-B i Sundsvall.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 571 kvadratmeter, varav 3 334 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 237 kvadratmeter lokalyta.

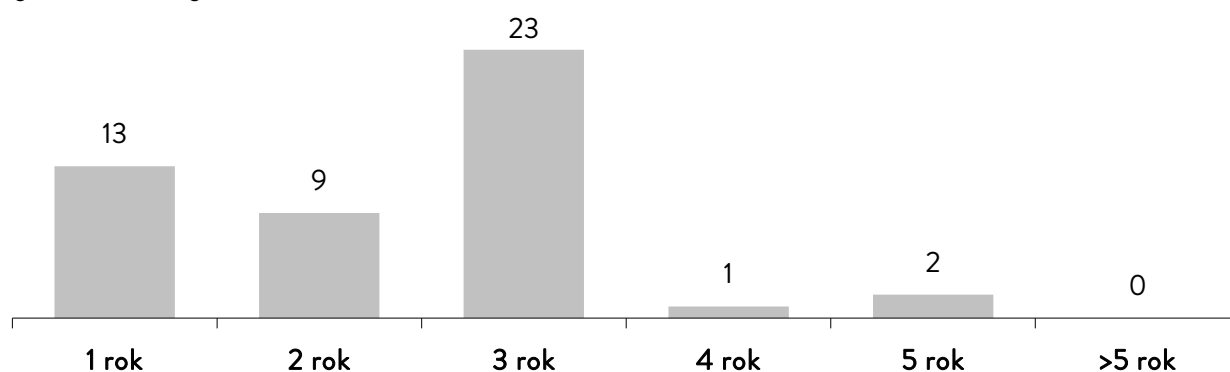
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggförsäkring för bostadsrättsinnehavare samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt och två lokaler.

Lägenhetsfördelning:



Lokaler:

Verksamhet	Yta	Löptid
Frisör	41,5 kvm	2017-12-31
Övernattningslägenhet	41,5 kvm	Föreningens

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Underhållsplan

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Passersystem	2017	Inklusive bokningssystem
Tvättstuga	2016	Ny tvättstuga, Harmonigatan 6
Tvättmaskin	2014	
Ny undercentral	2014	Injustering av alla lägenheter.
Källarpassage	2013	Mellan Kubikborgsgatan 11 B och C.
Entrédörrar till trapphus	2010	
Åtgärder värmesystem	2010	
Datoriserad fjärrvärmecentral	2009	
Asfaltering/nya motorvärmare	2005	
Ombyggnad gemensamhetsel	2004	
Uppgradering av kabel-TV	2003	
Anläggning av pergola	2002	
Byte av lägenhetsdörrar	2002	
Installation bredband	2001	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Teknisk förvaltning	NISSES Förvaltnings AB
Fastighetsskötsel	NISSES Förvaltnings AB
Städning	Totalstäd AB

Kabel-TV/Bredband/Telefoni

Avtal	Leverantör	Kommentar
Gemensamt bredband	Bredbandsbolaget	Samtliga lägenheter är uppkopplade.
Kabel-TV	ComHem	Erbjuder även telefoni och bredband.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 48 st. Av dessa har 5 st överlåtits under året.

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

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 63 st, under året har 7 st utträden skett och 6 st inträden skett.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 62 st.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	584	584	584	572	572
Lån/kvm totalyta	729	772	815	853	926
Genomsnittsränta (%)	1,7	1,9	2,5	3,4	3,9
Nettoomsättning (tkr)	2 209	2 212	2 230	2 176	2 228
Resultat efter finansiella poster (tkr)	218	378	-44	177	86
Soliditet (%)	44	38	35	34	31
Kassalikviditet (%)	281	181	269	191	140

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	251 045	510	1 517 693	-44 089	377 666	2 102 825
Avsättning till yttre fond			160 000	-160 000		0
Uttag ur yttre fond			-32 672	32 672		0
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				377 666	-377 666	0
Årets resultat					218 441	218 441
Belopp vid årets utgång	251 045	510	1 645 021	206 249	218 441	2 321 266

RESULTATDISPOSITION

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	206 249
årets vinst	218 441
	424 690
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	160 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-108 547
i ny räkning överföres	373 237
	424 690

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2016/2017	2015/2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 208 733	2 212 183
Summa rörelseintäkter		2 208 733	2 212 183
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 340 666	-1 213 681
Övriga externa kostnader		-200 472	-195 452
Personalkostnader	4	-61 123	-53 259
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 725	-321 085
Summa rörelsekostnader		-1 946 986	-1 783 477
Rörelseresultat		261 747	428 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108	226
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-43 414	-51 266
Summa finansiella poster		-43 306	-51 040
Resultat efter finansiella poster		218 441	377 666
Resultat före skatt		218 441	377 666
Årets resultat		218 441	377 666

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2017-06-30	2016-06-30
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 942 793	3 996 544
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	15 138	28 112
Summa materiella anläggningstillgångar		3 957 931	4 024 656
Summa anläggningstillgångar		3 957 931	4 024 656
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 166	0
Övriga fordringar		25 855	28 256
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 922	107 719
Summa kortfristiga fordringar		138 943	135 975
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 122 633	1 382 967
Summa kassa och bank		1 122 633	1 382 967
Summa omsättningstillgångar		1 261 576	1 518 942
SUMMA TILLGÅNGAR		5 219 507	5 543 598

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2017-06-30	2016-06-30
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		251 045	251 045
Upplåtelseavgifter		510	510
Fond för yttre underhåll		1 645 021	1 517 693
Summa bundet eget kapital		1 896 576	1 769 248
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		206 249	-44 089
Årets resultat		218 441	377 666
Summa fritt eget kapital		424 690	333 577
Summa eget kapital		2 321 266	2 102 825
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 448 532	2 602 836
Summa långfristiga skulder		2 448 532	2 602 836
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	154 304	154 304
Leverantörsskulder		31 429	428 893
Övriga skulder		28 443	24 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		235 533	230 405
Summa kortfristiga skulder		449 709	837 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 219 507	5 543 598

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år, därefter utförda fastighetsförbättringar skrivs av mellan 10-30 år. Maskiner skrivs av på fem år.

Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittsränta (%)

Räntekostnader i procent av långfristiga samt kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Nettoomsättning (tkr)

Föreningens huvudintäkter bestående av årsavgifter, hyror och debiteringar tillhörande bostaden.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder.

NOTER TILL RESULTATRÄKNING

Not 2 Nettoomsättning

	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter bostäder	1 948 172	1 948 172
Hyror lokaler	26 056	25 846
Hyror garage och parkeringsplatser	75 550	75 550
Debiterade elavgifter	95 949	99 584
Debiterade avgifter för bredband	51 264	51 264
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 096	6 895
Övriga debiterade avgifter	4 646	4 871
	2 208 733	2 212 182

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2016/2017	2015/2016
Fastighetskostnader	149 677	142 597
Reparationer	101 266	99 584
Planerat underhåll	108 547	32 672
Elavgifter	157 178	158 119
Fjärrvärme	310 792	309 911
Vatten och Avlopp	161 059	166 088
Sophantering	63 064	64 407
Snöröjning/Sandning	61 670	21 779
Kabel-TV	45 197	44 226
Bredband	55 236	54 502
Förbrukningsmaterial	15 608	15 975
Försäkring fastighet	51 235	48 701
Fastighetsavgift	60 137	55 119
	1 340 666	1 213 680

Not 4 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft någon anställd under räkenskapsåret.

NOTER TILL BALANSRÄKNING

Not 5 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	9 825 384	9 185 686
Inköp	278 000	639 698
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 103 384	9 825 384
Ingående avskrivningar	-5 828 841	-5 520 730
Årets avskrivningar	-331 751	-308 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 160 592	-5 828 841
Utgående redovisat värde	3 942 792	3 996 543
TAXERINGSVÄRDEN		
Byggnader	14 214 000	14 214 000
Mark	3 656 000	3 656 000
	17 870 000	17 870 000

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	64 870	64 870
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 870	64 870
Ingående avskrivningar	-36 758	-23 784
Årets avskrivningar	-12 974	-12 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 732	-36 758
Utgående redovisat värde	15 138	28 112

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-06-30	Lånebelopp 2016-06-30
Nordea Hypotek AB	2,05	2019-06-19	701 250	726 250
Stadshypotek AB	1,65	2017-10-30	991 000	1 031 000
Stadshypotek AB	1,25	3 månader	494 606	511 910
Stadshypotek AB	1,25	2018-10-30	415 980	487 980
			2 602 836	2 757 140
Kortfristig del av långfristig skuld			154 304	154 304

Den del av långfristiga skulden som förfaller till betalning senare än fem år från balansdagen är 1 831 316 kr.

Not 8 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckning	6 948 000	6 948 000
	<hr/> 6 948 000	<hr/> 6 948 000

Sundsvall den 14 / 9 2017



Anders Sandström
Ordförande



Christina Sandström
Ledamot



Lena Mörtsjö
Ledamot



Lennart Åkergren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 9 2017



Ted Sundberg
Auktoriserad revisor
ess2 redovisning & revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Östberga, org.nr 789200-1228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Östberga 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 den 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. Den 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 Bostadsrättsföreningen Östberga för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 19 september 2017


Ted Sundberg
Auktoriserad revisor FAR

EGNA NOTERINGAR

Lined area for notes with horizontal dashed lines.

KORT OM ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en speciell typ av ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Om man bor i bostadsrätt så kan man aldrig äga den specifika lägenhet man bor i men man har en så kallad nyttjanderätt, däremot äger man en ekonomisk del i bostadsrättsföreningen. Denna ägandedel är direkt kopplad till bostadsrätten. I Sverige finns idag ca 900 000 bostadsrättslägenheter, det gör att fler än en miljon svenskar äger sitt boende tillsammans med andra. Detta gör boendeformen till den tredje vanligaste i Sverige.

En bostadsrättsförening måste ha minst tre medlemmar och tre lägenheter, vara registrerad hos Bolagsverket, ha stadgar, ett namn, en utsedd styrelse samt minst en revisor. Alla medlemmar styr i demokratisk anda i föreningen, med den valda styrelsen som verkställande organ. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Bland annat genom föreningsstämman där du har möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen, varje medlem har en röst men dock högst en röst per lägenhet. Om oenighet skulle uppstå inom en lägenhet skall denna lägenhet lägga ner sin röst. Vid föreningsstämman väljs också den styrelse som skall arbeta å medlemmarnas vägnar det närmsta året. I val till styrelsen får samtliga medlemmar i föreningen ställa upp, ett sådant intresse tas upp med valberedningen innan stämman. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl. a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Dock medför detta ett stort ansvar, då man som bostadsrättshavare har vårdplikt av bostaden och skall på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg om föreningen inte tecknar detta kollektivt.

Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

FÖRVALTNINGS AB
NISSES

Box 9010, 850 09 SUNDSVALL

Besöksadress Heffnersvägen 32

Telefon 060-12 95 30

www.nissesforvaltning.se