

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gerås

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 2015 och 2042.
- 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.
- 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 1984-05-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2011-09-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Magnus John Ahlberg	Ledamot	
Joel Akre	Ledamot	slutar 2017-09
Erik Anders Bjerke	Ledamot	Slutar 2017-06
Alexandra Gunilla Carlsson	Ledamot	Slutar 2017-10
Kerstin Inger Elisabet Gabrielsson	Ledamot	
Gregor Mauritz Severin Lindholm	Ledamot	

Knut Erik Lennart Eriksson	Revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Revisor
Viktor Bengtsson	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Victor Bengtsson	Ordinarie Extern	PWC
Knut Erik Lennart Eriksson	Ordinarie Intern	



Valberedning

Inger Lindholm Sammankallande
Dennis Stansert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bergsjön 17:7	1984	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1970 och består av 2 flerbostadshus.

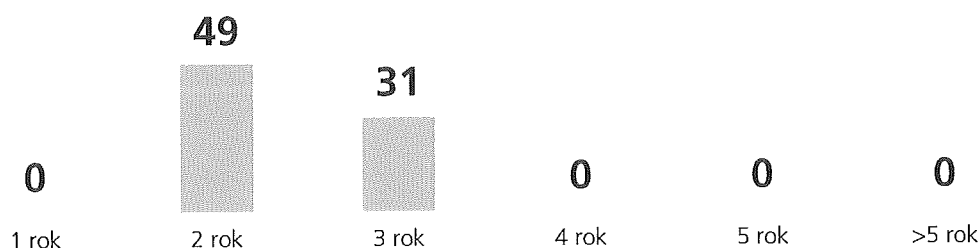
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 979 m², varav 6 057 m² utgör lägenhetsyta och 922 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
SDN Bergsjön - Dagverksamhet	106 m ²	2019-02-28
SDN Bergsjön - Hemtjänst personalrum	17 m ²	2018-02-28
SDN Bergsjön - Hemtjänst	100 m ²	2018-12-31
Frisering	35 m ²	2019-12-31
Motionsrum	20 m ²	2019-01-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2042.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Moloker	2017 - 2018	Beställning och planering av moloker gjordes 2017 slutförs under våren 2018
Underhållsplan	2017 - 2018	styrelsen följer underhållsplan fram till 2042

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hantering av hushållssopor planeras	2018	Vi övergår från sopnedkast till moloker
Reparation av fasader och balkonger	2019	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

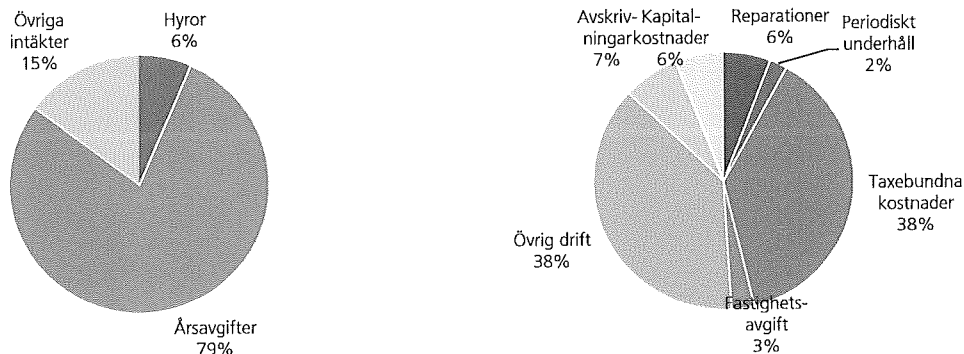
teknisk och ekonomisk förvaltning
via SBC

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 452 683	4 063 340
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 173 757	6 076 476
Finansiella intäkter	11 705	983
Minskning kortfristiga fordringar	44 917	549 731
	6 230 378	6 627 189
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 171 059	4 810 929
Finansiella kostnader	288 771	186 540
Minskning av långfristiga skulder	0	58 000
Minskning av kortfristiga skulder	111 970	182 377
	4 571 801	5 237 846
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 111 261	5 452 683
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 658 578	1 389 343

*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

Avtalen med restaurangen och PRO sades upp och hyresförhållandet avslutades 2017-12-31. Planering och förarbete för ombyggnation av ytorna har påbörjats.

Under 2017 hade vi ett brandtillbud i biblioteket.

Övervakningskameror har monterats i entréerna för att öka tryggheten.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st
Överlåtelser under året: 20 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107
Tillkommande medlemmar: 28
Avgående medlemmar: 29
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 106

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	802	805	805	805
Hyror/m ² hyresrättsyta	506	559	707	707
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 466	6 466	6 476	6 516
Elkostnad/m ² totalyta	79	77	96	72
Värmekostnad/m ² totalyta	118	129	106	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	41	50	33	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	27	52	142
Soliditet (%)	12	9	7	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 390	719	-669	880
Nettoomsättning (tkr)	6 075	6 070	6 145	6 304

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 057 m² bostäder och 922 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	1 129 616	0	0	1 129 616
Fond för yttre underhåll	1 008 108	557 064	-831 885	1 282 929
S:a bundet eget kapital	2 137 724	557 064	-831 885	2 412 545
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 700 979	-557 064	1 550 995	707 048
Årets resultat	1 389 973	1 389 973	-719 110	719 110
S:a fritt eget kapital	3 090 952	832 909	831 885	1 426 158
S:a eget kapital	5 228 676	1 389 973	0	3 838 703

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 389 973
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 258 043
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-557 064
summa balanserat resultat	3 090 952

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

106 074
3 197 026

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	6 075 224	6 070 379
Övriga rörelseintäkter	Not 3	98 533	6 097
Summa rörelseintäkter		6 173 757	6 076 476
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 913 933	-3 785 832
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 053 917	-979 084
Personalkostnader	Not 6	-203 210	-46 012
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-335 658	-360 880
Summa rörelsekostnader		-4 506 717	-5 171 809
RÖRELSERESULTAT		1 667 039	904 667
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 705	983
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 771	-186 540
Summa finansiella poster		-277 066	-185 557
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 389 973	719 110
ÅRETS RESULTAT		1 389 973	719 110



Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	37 929 345	38 265 003
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 929 345	38 265 003
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag		200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 929 545	38 265 203
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 250	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	7 335 876	5 660 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	32 968
Summa kortfristiga fordringar		7 337 126	5 693 926
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		436	29 975
Summa kassa och bank		436	29 975
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 337 562	5 723 901
SUMMA TILLGÅNGAR		45 267 107	43 989 104



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 129 616	1 129 616
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 008 108	1 282 929
Summa bundet eget kapital		2 137 724	2 412 545
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 700 979	707 048
Årets resultat		1 389 973	719 110
Summa fritt eget kapital		3 090 952	1 426 158
SUMMA EGET KAPITAL		5 228 676	3 838 703
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	39 108 000
Summa långfristiga skulder		0	39 108 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 166 000	58 000
Leverantörsskulder		252 309	289 100
Övriga skulder		186 131	169 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	433 992	525 941
Summa kortfristiga skulder		40 038 431	1 042 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 267 107	43 989 104



Noter

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 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	2017	2016
Byggnader	120år	120år
Standardförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Markanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	4 860 587	4 873 859
Hyror lokaler momspliktiga	272 339	252 415
Hyror lokaler	2 244	50 929
Hyror parkering	126 750	126 900
Vattenintäkter	39 701	60 079
Kallvattenintäkter	36 425	0
Varmvattenintäkter	93 625	63 313
Värmeintäkter	643 544	642 866
Öresutjämning	9	18
	6 075 224	6 070 379

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	114 662	0
Övriga intäkter	-16 129	6 097
	98 533	6 097

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 668	40 338
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 158	4 126
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 573	23 425
	Snöröjning/sandning	19 079	88 945
	Städning entreprenad	176 234	172 691
	Städning enligt beställning	16 327	15 879
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	34 511
	Hissbesiktning	0	15 455
	Gemensamma utrymmen	6 047	1 411
	Garage	7 702	6 399
	Gård	2 492	1 574
	Serviceavtal	27 191	18 321
	Förbrukningsmateriel	20 843	9 381
	Teleport/hissanläggning	7 214	0
	Störningsjour och larm	19 996	19 227
	Brandskydd	6 745	0
		359 270	451 684
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	12 284
	Brf Lägenheter	12 384	0
	Lokaler	992	2 502
	Förskola	1 410	0
	Tvättstuga	7 032	706
	Sophantering/återvinning	2 019	0
	Entré/trapphus	13 809	1 898
	Lås	27 180	25 191
	VVS	7 141	8 061
	Ventilation	6 938	11 645
	Elinstallationer	36 188	54 605
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 294	3 544
	Bredband	0	8 269
	Hiss	9 805	118 855
	Fasad	3 209	0
	Garage/parkering	0	976
	Skador/klotter/skadegörelse	25 853	0
	Vattenskada	120 059	0
		278 314	248 535
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	27 178	58 944
	Lokaler	15 532	0
	Tvättstuga	0	85 943
	VVS	63 365	570 277
	Hiss	0	116 720
		106 074	831 885
	Taxebundna kostnader		
	El	551 028	534 844
	Värme	821 854	902 981
	Vatten	285 903	346 694
	Sophämtning/renhållning	172 717	161 972
	Grovsopor	2 922	0
		1 834 424	1 946 491
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	86 296	82 732
	Tomträttsavgäld	112 148	98 676
	Bredband	6 549	0
		204 993	181 408



Fastighetsskatt/Kommunal avgift	130 858	125 830
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 913 933	3 785 832

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	4 287	3 675
	Medlemsinformation	498	0
	Tele- och datakommunikation	30 883	32 905
	Juridiska åtgärder	152 518	247 603
	Inkassering avgift/hyra	6 050	3 801
	Hysesförluster	1 091	262
	Revisionsarvode extern revisor	24 651	30 727
	Föreningskostnader	35 774	9 322
	Styrelseomkostnader	0	159
	Fritids- och trivselkostnader	0	10 186
	Förvaltningsarvode	717 974	580 859
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 503
	Administration	11 090	23 966
	Korttidsinventarier	0	21 869
	Konsultarvode	62 291	3 437
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 810	6 810
		1 053 917	979 084

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	82 425	39 000
	Löner	96 000	0
	Sociala kostnader	24 785	7 012
		203 210	46 012

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	335 658	335 658
	Förbättringar	0	18 959
	Markanläggning	0	6 263
		335 658	360 880



Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	52 891 973	52 891 973
	Utgående anskaffningsvärde	52 891 973	52 891 973
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 626 970	-9 266 090
	Årets avskrivningar enligt plan	-335 658	-360 880
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 962 628	-9 626 970
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-5 000 000	-5 000 000
	Utgående nedskrivning	-5 000 000	-5 000 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 929 345	38 265 003
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 499 000	35 499 000
	Taxeringsvärde mark	10 740 000	10 740 000
		46 239 000	46 239 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 800 000	43 800 000
	Lokaler	2 439 000	2 439 000
		46 239 000	46 239 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	190 646	190 646
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	190 646	190 646
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-190 646	-190 646
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-190 646	-190 646
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0



Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	134 691	125 796
	Skattekonto	60 179	60 153
	Skattefordran	9 615	13 375
	Klientmedel hos SBC	5 584 398	3 907 823
	Placeringskonto hos SBC	1 526 427	1 514 885
	Inkasso	0	18 120
	Fordringar	20 566	20 566
		7 335 876	5 660 718

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Värme och Vatten, brf Teleskopgatan	0	32 968
		0	32 968

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 282 929	2 829 061
	Reservering enligt stadgar	557 064	557 064
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-831 885	-2 103 196
	Vid årets slut	1 008 108	1 282 929

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,840 %	6 800 000	6 800 000	Rörligt
	Swedbank	0,840 %	8 794 000	8 794 000	Rörligt
	Swedbank	0,840 %	8 424 000	8 424 000	Rörligt
	Swedbank	0,840 %	8 424 000	8 424 000	Rörligt
	Swedbank	0,710 %	5 100 000	5 100 000	Rörligt
	Swedbank	1,700 %	1 624 000	1 624 000	2018-01-18
	Summa skulder till kreditinstitut		39 166 000	39 166 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 166 000	-58 000	
			0	39 108 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 166 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 864 000	56 864 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	0	50 000
	Sociala avgifter	0	15 710
	Ränta	7 900	6 977
	Avgifter och hyror	426 092	453 254
		433 992	525 941

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt planering av den tänkta ombyggnationen.
Molokerna kommer monteras under våren 2018.



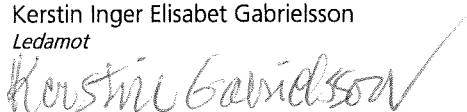
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 22/4 2018

Magnus John Ahlberg
Ledamot



Kerstin Inger Elisabet Gabriellson
Ledamot




Gregor Mauritz Severin Lindholm
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2018

~~Ohrlings PricewaterhouseCoopers~~ AB

Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Knut Erik Lennart Erikson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gerås, org.nr 716408-8457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gerås 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gerås för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 15 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Knut Erik Lennart Eriksson
Förtroendevald revisor