

Årsredovisning för  
**Brf Forsstenagatan 2**  
769632-0899  
Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-10
Noter	10-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Forsstenagatan 2, 769632-0899, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till lägenheten. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-09-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-18 hos Bolagsverket.

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

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

Markus Green	Ordförande	2018
Therese Winell	Ledamot	2018
Rebecka Rehnberg	Ledamot	2018
Pontus Gustafsson	Ledamot	2018

### Vald t.o.m. föreningsstämman

### Ordinarie revisorer

Sebastien Argillet, Frejs Revisorer	Auktoriserad revisor	2018
-------------------------------------	----------------------	------

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Källtorp 56:8 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 28 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1936. Fastighetens adress är Forsstenagatan 2 A-D.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 6 lägenheter samt 17 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok
24	4

Total tomtarea:	1510 kvm
Total bostadsarea:	1030 kvm
- varav bostadsrättsarea:	807 kvm
- varav hyresrättsarea:	223 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i QBE tom 20171231, i Trygg Hansa sedan 20180101. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 21 846 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 3 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-03-27 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 14 000 kr för 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 14 kronor per kvm. Nivån på avsättningen till den yttre fonden beror på att föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och således belastar resultatet genom årliga avskrivningar. Avsättningen följer underhållsbehovet som framgår av underhållsplanen. I kommande perioders underhåll ingår bland annat:

<i>Planerad underhållsåtgärd:</i>	<i>År</i>
Badrumsrenovering inklusive stammar	2018
Skrapning och målning av fönster	2019
Armaturer i trapphus	2020
OVK	2023
Smörjning, justering och målning av dörrar	2024

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 juni 2017. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016*
Rörelsens intäkter	1 093	170
Resultat efter finansiella poster	-70	6
Förändring av underhållsfond	14	32
Resultat efter fondförändringar	-84	-26
Soliditet %	64	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	754	754
Bostadshyra kr / kvm	1 437	1 466
Driftskostnad, kr / kvm	349	53
Ränta, kr / kvm	122	20
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	14	31
Lån, kr / kvm	15 989	18 615
Snittränta (%)	0,76	0,11

\*Föreningen förvärvade fastigheten i slutet av 2016 och nyckeltalen representerar således inte ett helt verksamhetsår.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansslutning.

### Årsavgifter

Föreningen har sedan bildande inte justerat årsavgifterna.

### Överlåtelse

Under 2017 har 9 överlåtelse av bostadsrätter skett. Dessutom har två lägenheter, som tidigare upplåtits med hyresrätt, upplåtits med bostadsrätt.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2017-12-31: 3 st

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.  
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 29 medlemmar.

### Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning

TJG Service

Com Hem AB

Wallenstam Naturenergi

Göteborgs Energi AB

NOMOR

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

El-avtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>26 717 295</b>	<b>32 400</b>	<b>-32 400</b>	<b>6 168</b>
Disposition enligt föreningsstämma			6 168	-6 168
Avsättning till underhållsfond		14 000	-14 000	
Årets upplåtelse	2 614 441			
Årets resultat				-70 179
<b>Vid årets slut</b>	<b>29 331 736</b>	<b>46 400</b>	<b>-40 232</b>	<b>-70 179</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-26 232
Årets resultat före fondförändring	-70 179
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-14 000
Summa över/underskott	-110 411

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-110 411**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-04-18- 2016-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Årsavgifter och hyror	1	994 935	170 225
Övriga rörelseintäkter	2	97 590	-
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 092 525</b>	<b>170 225</b>
		<b>1 092 525</b>	<b>170 225</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	3	-21 846	-
Fastighetsavgift/skatt		-36 820	-5 934
Driftskostnader	4	-316 930	-48 385
Övriga kostnader	5	-148 392	-29 621
Personalkostnader	6	-21 027	-
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	-492 052	-59 784
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 037 067</b>	<b>-143 724</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>55 458</b>	<b>26 501</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		139	-
Räntekostnader		-125 776	-20 333
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-125 637</b>	<b>-20 333</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-70 179</b>	<b>6 168</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-70 179</b>	<b>6 168</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-70 179</b>	<b>6 168</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	42 145 314	42 637 366
		<u>42 145 314</u>	<u>42 637 366</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	9	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>42 195 314</u>	<u>42 687 366</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		9 476	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	17 723	10 811
		<u>27 199</u>	<u>10 811</u>
<b>Kassa och bank</b>	11	3 791 688	3 430 297
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 818 887</u>	<u>3 441 108</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>46 014 201</u>	<u>46 128 474</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		29 331 736	26 717 295
Underhållsfond		46 400	32 400
		<u>29 378 136</u>	<u>26 749 695</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-40 232	-32 400
Årets resultat		-70 179	6 168
		<u>-110 411</u>	<u>-26 232</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>29 267 725</u>	<u>26 723 463</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12,13	15 696 836	15 800 000
Övriga långfristiga skulder	14	659 092	3 273 533
		<u>16 355 928</u>	<u>19 073 533</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	113 164	100 000
Leverantörsskulder		67 931	43 565
Skatteskulder		3 659	-
Övriga skulder		49 878	50 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	155 916	137 807
		<u>390 548</u>	<u>331 478</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>46 014 201</u>	<u>46 128 474</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-04-18- 2016-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	55 458	26 501
Avskrivningar	492 052	59 784
	<b>547 510</b>	<b>86 285</b>
Erhållen ränta	139	-
Erlagd ränta	-125 776	-20 333
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>421 873</b>	<b>65 952</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-16 388	-10 811
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	45 906	231 478
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>451 391</b>	<b>286 619</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	2 614 441	26 717 295
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-42 697 150
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>2 614 441</b>	<b>-15 979 855</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-2 704 441	19 173 533
Andelar i dotterbolag		-50 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-2 704 441</b>	<b>19 123 533</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>361 391</b>	<b>3 430 297</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 430 297</b>	<b>-</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 791 688</b>	<b>3 430 297</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Avskrivningarna har justerats jämfört med föregående år då föreningen valt att värdera komponenterna utifrån beräknad kvarvarande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

-Stomme	100 år
-Yttertak	50 år
-Fönster	50 år
-Dörrar/portar	50 år
-Vatten, avlopp och värme	50 år
-El	50 år
-Övrigt	40 år
-Ventilation	30 år
-Fasad	15 år

## Noter

### Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-04-18- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	576 566	92 402
Hyror bostäder	385 398	71 574
Hyror p-platser/garage	32 971	6 249
<b>Summa</b>	<b>994 935</b>	<b>170 225</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-04-18- 2016-12-31
Överlåtelseavgifter	4 480	-
Övriga intäkter	93 110	-
<b>Summa</b>	<b>97 590</b>	<b>-</b>

### Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-04-18- 2016-12-31
Bostäder	403	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 137	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 445	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	793	-
VA & sanitet, installationer	630	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	16 438	-
<b>Summa</b>	<b>21 846</b>	<b>-</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-04-18- 2016-12-31
Fastighetsförvaltning	70 103	8 615
Förbrukningsmaterial	1 939	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	844	-
El	15 486	2 980
Uppvärmning	121 850	29 697
Vatten och avlopp	42 020	3 468
Avfallshantering	30 503	805
Fastighetsförsäkring	4 527	755
Systematiskt brandskyddsarbete	8 604	-
Arrendeavgifter	7 755	485
Hyressättningsavgift	-2 868	-
Kabel-TV	16 167	1 580
<b>Summa</b>	<b>316 930</b>	<b>48 385</b>

#### Not 5 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-04-18- 2016-12-31
Tele och post	1 650	413
Förvaltningskostnader	80 778	17 345
Revision	30 567	7 500
Konstaterade förluster på andra kundfordringar	644	-
Bankkostnader	340	-
IT-tjänster	978	492
Övriga externa tjänster	31 834	-
Övriga externa kostnader	1 601	3 871
<b>Summa</b>	<b>148 392</b>	<b>29 621</b>

#### Not 6 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-04-18- 2016-12-31
Styrelsearvoden	16 000	-
<b>Summa</b>	<b>16 000</b>	-
Sociala avgifter	5 027	-
<b>Summa</b>	<b>21 027</b>	-

#### Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-04-18- 2016-12-31
Byggnader	492 052	59 784
<b>Summa</b>	<b>492 052</b>	<b>59 784</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 753 148	-
-Mark	14 944 002	-
	42 697 150	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	27 753 148
-Mark	-	14 944 002
	-	42 697 150
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>42 697 150</b>	<b>42 697 150</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-59 784	-
	-59 784	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-492 052	-59 784
	-492 052	-59 784
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-551 836</b>	<b>-59 784</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>42 145 314</b>	<b>42 637 366</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 201 312	27 693 364
Mark	14 944 002	14 944 002
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	21 600 000	21 600 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 600 000</b>	<b>21 600 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>12 600 000</i>	<i>12 600 000</i>

### Not 9 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	
-Förvärv		50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fastighetsbolaget Forsstenagatan 2 A-D i Källtorp AB, 559044-1548, Göteborg	500	100	50 000
			<b>50 000</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	-	4 527
Övriga förutbetalda kostnader	17 723	6 284
	<b>17 723</b>	<b>10 811</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	506 555	228 339
Transaktionskonto Nordea	3 285 133	3 201 958
	<b>3 791 688</b>	<b>3 430 297</b>

### Not 12 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	113 164	100 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	452 656	400 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 903 272	18 673 533
	<b>16 469 092</b>	<b>19 173 533</b>

### Not 13 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	16 469 092	19 173 533
<b>Summa</b>	<b>16 469 092</b>	<b>19 173 533</b>

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,10 %	2020-10-15	4 500 000	-	45 000	4 455 000
Nordea	0,71 %	Rörligt	2 250 000	-	22 500	2 227 500
Nordea	0,70 %	2018-10-17	2 250 000	-	22 500	2 227 500
Nordea	0,61 %	Rörligt	6 900 000	-	-	6 900 000
			<b>15 900 000</b>	-	<b>90 000</b>	<b>15 810 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 14 Övriga långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Reverslån, Wallenstam Bostadsfinansiering AB	659 092	3 273 533
	<b>659 092</b>	<b>3 273 533</b>

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	21 027	-
Upplupna räntekostnader	20 682	20 333
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	70 647	74 563
Upplupna driftskostnader	29 560	27 850
Upplupna revisionsarvoden	14 000	7 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	7 561
	<b>155 916</b>	<b>137 807</b>

## Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	15 900 000	15 900 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 900 000</b>	<b>15 900 000</b>

### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Underskrifter

Göteborg 2018-06-12

  
Markus Green

  
Therese Winell

  
Rebecka Rehnberg

  
Pontus Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-06-13  
Frejs Revisorer

  
Sébastien Argillet  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2  
Org.nr 769632-0899

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### **Revisorns ansvar**

Våra 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 våra 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 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 

## 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 Forsstenagatan 2 för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 vi 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 vår professionella 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 13 juni 2018

Frejs Revisorer AB



---

Sebastien Argillet  
Auktoriserad revisor