



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stationen Ytterby

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stationen Ytterby

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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 2005-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2010-08-03 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Magasinet's samfällighetsförening. Föreningens andel är 8,9 procent. Samfälligheten förvaltar skyddsvall mot järnväg som avser buller, säkerhet och plantering med bevattning.

Styrelsen

Mona Birgitta Katarina Dehre Hedin	Ledamot
Jan Rudi Simonsson	Ledamot
Bengt Arvid Lennart Sten	Ledamot
Jimmy Fredrik Håkan Söderholm	Ledamot
Marko Tapio Vainio	Ledamot

Marita Kristina Anker Stjernström	Suppleant
Lars Anders Göran Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mona Birgitta Katarina Dehre Hedin, Jimmy Fredrik Håkan Söderholm och Marko Tapio Vainio.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kerstin Nordenham Murby

Ordinarie Extern

Nordenhams Revisionsbyrå AB

Valberedning

Kurt Dahllöf
Stig Hedin

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kungälv Stationen 3	2007	Kungälv

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

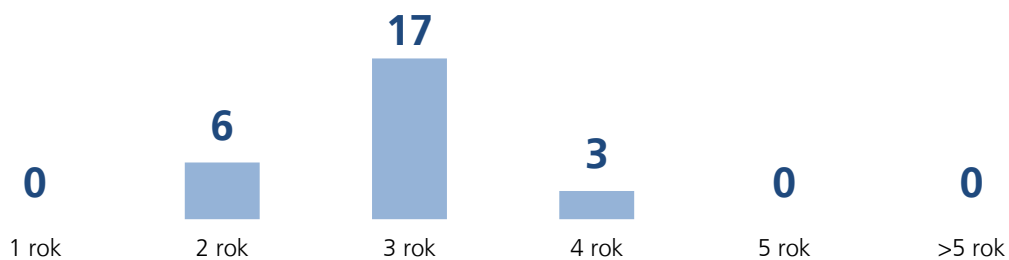
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 409 m², varav 2 142 m² utgör lägenhetsyta och 267 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Praktikertjänst AB	74 m ²	tills vidare
Praktikertjänst AB	82 m ²	tills vidare
Servicebutik	111 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt
Av föreningens medlemslägenheter har 6 överlåtit under året

Kommentar

Lägenhetsfördelning: 6 st 2 rok, 17 st 3 rok, 3 st 4 rok

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Porttelefoni byte av system	2018	
Dörrbyte hus A	2018	Pga fuktskada har två dörrar bytts ut, fuktskyddats och tak över dörr monterats
Hängränna garage	2017	
Entrédörrar	2017	Ommålning
Fasadrenovering	2016 - 2017	Reparation startade under 2016, som avslutades under hösten 2017
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte hissbelysning	2019	Ledlampor
Entrédörrar	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-tv leverantör	Bredbandsbolaget
Hissar, 3 st	Kone AB
Garageport	Assa Abloy Entrance Systems
Nyckelhantering m.m	Byggbeslag AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning entré och trapputrymmen	Inga-Lill Lindqvist och Kenneth Björk
Avfallshantering	Renova Miljö AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt sund.

Föreningens lån har skrivits om och för att minska risken delats upp i tre delar med olika räntesatser hos SBAB med förmånliga räntevillkor.

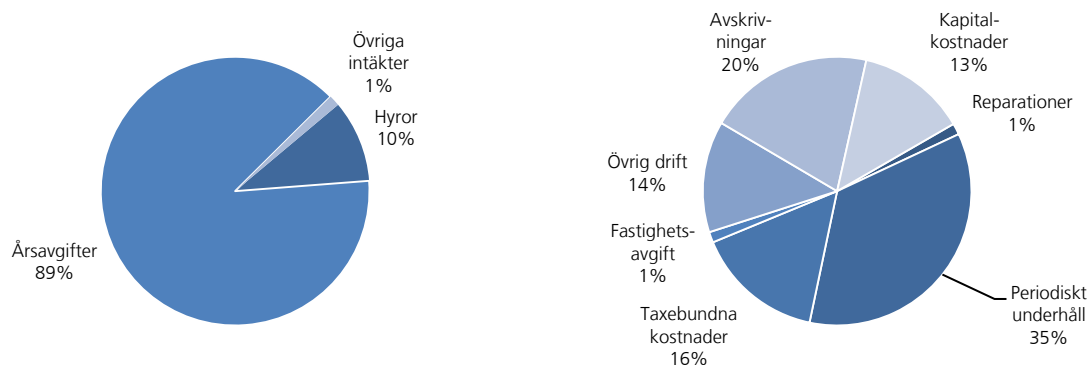
Vi har amorterat 350 000kr extra under året, då kassaläget varit gott och vi planerar att amortera ett större belopp årligen.

Månatliga medlemsavgifterna kommer inte att höjas då ekonomin är god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 801 799	1 502 791
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 112 884	2 124 472
Finansiella intäkter	501	237
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 886
Ökning av kortfristiga skulder	16 550	0
	2 129 935	2 131 595
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 014 828	1 262 250
Finansiella kostnader	398 137	404 415
Ökning av kortfristiga fordringar	22 593	0
Minskning av långfristiga skulder	124 277	120 898
Minskning av kortfristiga skulder	0	45 023
	2 559 836	1 832 587
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 371 899	1 801 799
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-429 900	299 008

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Maj

Årsstämma hölls 31/5. Ny styrelse konstituerades

Hösten

Fasadrenovering avslutades med diverse förbättringsåtgärder

Praktikertjänst renoverade Bilskolans lokaler efter uppköp

Föreningens lån skrevs om och fördes över till SBAB

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	779	769	769	764
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 058	11 110	11 160	11 193
Elkostnad/m ² totalyta	46	48	41	43
Värmekostnad/m ² totalyta	97	97	98	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	33	29	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	165	168	215	338
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-904	-147	178	-32
Nettoomsättning (tkr)	2 085	2 074	2 094	2 072

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 142 m² bostäder och 267 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	34 450 000	0	0	34 450 000
Kapitaltillskott	3 500 000	0	0	3 500 000
Fond för yttre underhåll	707 670	91 983	-48 521	664 208
S:a bundet eget kapital	38 657 670	91 983	-48 521	38 614 208
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-662 479	-91 983	-98 140	-472 357
Årets resultat	-904 285	-904 285	146 661	-146 661
S:a ansamlad förlust	-1 566 764	-996 268	48 521	-619 017
S:a eget kapital	37 090 906	-904 285	0	37 995 191

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-904 285
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-570 497
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-91 983</u>
summa balanserat resultat	-1 566 765

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

707 670

-859 095

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	2 085 167	2 074 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	27 717	50 073
Summa rörelseintäkter		2 112 884	2 124 472
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 789 346	-831 475
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 988	-355 706
Personalkostnader	Not 6	-83 495	-75 070
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-604 704	-604 704
Summa rörelsekostnader		-2 619 532	-1 866 954
RÖRELSERESULTAT		-506 648	257 518
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		501	237
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 137	-404 415
Summa finansiella poster		-397 636	-404 178
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-904 285	-146 661
ÅRETS RESULTAT		-904 285	-146 661

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	62 629 569	63 234 273
Summa materiella anläggningstillgångar	62 629 569	63 234 273
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 629 569	63 234 273
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 802
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	770 998	1 372 928
Summa kortfristiga fordringar	770 998	1 374 730
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	681 359	484 935
Summa kassa och bank	681 359	484 935
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 452 358	1 859 665
SUMMA TILLGÅNGAR	64 081 927	65 093 938

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 450 000	34 450 000
Kapitaltillskott		3 500 000	3 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	707 670	664 208
Summa bundet eget kapital		38 657 670	38 614 208
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-662 479	-472 357
Årets resultat		-904 285	-146 661
Summa fritt eget kapital		-1 566 764	-619 017
SUMMA EGET KAPITAL		37 090 906	37 995 191
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 591 373	26 640 978
Summa långfristiga skulder		26 591 373	26 640 978
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	47 452	122 124
Leverantörsskulder		50 604	39 125
Skatteskulder		74 448	68 722
Övriga skulder		191	7 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	226 953	220 387
Summa kortfristiga skulder		399 648	457 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		64 081 927	65 093 938

Noter

Belopp anges i kronor om inte 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 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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	623 760	614 541
Årsavgifter - Kapital	1 177 858	1 162 552
Årsavgifter - lokaler	74 643	74 643
Hyror parkering	208 900	222 667
Öresutjämnning	6	-3
	2 085 167	2 074 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	0	45 027
Övriga intäkter	27 717	5 046
	27 717	50 073

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	975	0
	Städning entreprenad	13 892	23 488
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 825
	Hissbesiktning	4 558	4 484
	Gård	1 476	182
	Serviceavtal	35 562	37 775
	Förbrukningsmateriel	3 184	9 329
	Teleport/hissanläggning	4 275	0
	Brandskydd	2 506	1 888
	Fordon	398	253
		66 826	92 224
	Reparationer		
	Lokaler	0	8 738
	Entré/trapphus	3 519	8 570
	Lås	10 875	4 341
	VVS	9 680	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 107
	Ventilation	12 790	4 163
	Elinstallationer	4 184	12 531
	Hiss	0	2 739
	Vattenskada	0	49 004
		41 048	95 192
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	12 250	0
	VVS	0	20 396
	Ventilation	0	28 125
	Elinstallationer	131 750	0
	Tak	38 281	0
	Fasad	881 350	0
		1 063 631	48 521
	Taxebundna kostnader		
	El	110 022	115 536
	Värme	234 290	233 261
	Vatten	83 021	79 681
	Sophämtning/renhållning	39 361	40 612
		466 694	469 090
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 822	25 093
	Samfällighetsavgift	54 545	31 759
	Kabel-TV	33 088	32 839
		113 455	89 691
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 692	36 756
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 789 346	831 475

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 419	613
	Juridiska åtgärder	30 875	224 348
	Hyresförluster	3 609	600
	Revisionsarvode extern revisor	9 875	9 875
	Föreningskostnader	4 213	10 574
	Styrelseomkostnader	2 476	243
	Fritids- och trivselkostnader	255	2 530
	Förvaltningsarvode	46 658	45 419
	Administration	3 903	4 023
	Korttidsinventarier	8 655	0
	Konsultarvode	25 570	53 001
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
		141 988	355 706
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 840	51 500
	Löner	3 600	8 600
	Sociala kostnader	15 055	14 970
		83 495	75 070
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	604 704	604 704
		604 704	604 704

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 650 000	65 650 000
	Utgående anskaffningsvärde	65 650 000	65 650 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 415 727	-1 811 023
	Årets avskrivningar enligt plan	-604 704	-604 704
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 020 431	-2 415 727
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 629 569	63 234 273
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 206 250	8 206 250
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 277 000	25 277 000
	Taxeringsvärde mark	5 384 000	5 384 000
		30 661 000	30 661 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 600 000	28 600 000
	Lokaler	2 061 000	2 061 000
		30 661 000	30 661 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Kundfordringar	29 779	10 055
	Skattekonto	50 680	46 009
	Klientmedel hos SBC	690 539	1 316 864
		770 998	1 372 928
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	664 208	572 225
	Reservering enligt stadgar	91 983	91 983
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-48 521	0
	Vid årets slut	707 670	664 208

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
Danske Bank	0,010 %	0	15 529 000	Rörligt
SBAB	1,200 %	11 189 825	11 234 102	2019-12-09
SBAB	0,950 %	7 724 500	0	2019-01-02
SBAB	1,930 %	7 724 500	0	2022-12-09
Summa skulder till kreditinstitut		26 638 825	26 763 102	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-47 452	-122 124	
		26 591 373	26 640 978	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 401 565 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	35 690	22 250
Sociala avgifter	11 214	6 991
Ränta	23 614	23 416
Avgifter och hyror	156 435	167 730
	226 953	220 387

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Våren
	Armatyr i trapphus byttes ut till energisnålare alternativ
	Porttelefonisystemet ersattes
	Två dörrar i hus B loftgångar byttes ut, fuktskyddades, samt ett tak monterades över dörr
	Väggfasta fällbara stolar i entréer monterades

Styrelsens underskrifter

YTTERBY den 7/5 2018



Mona Birgitta Katarina Dehre Hedin
Ledamot



Jan Rudi Simonsson
Ledamot



Bengt Arvid Lennart Sten
Ledamot




Jimmy Fredrik Håkan Söderholm
Ledamot



Marko Tapio Vainio
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8/5 2018



Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisör



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stationen Ytterby
Org.nr. 769612-9563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stationen Ytterby 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 8 maj 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.



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 eventuella 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 Stationen Ytterby för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 "Revisorers 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.

Revisorers 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.

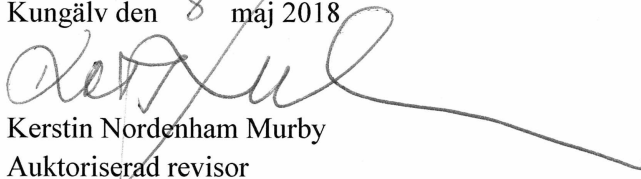


NORDENHAMS
REVISIONSBYRÅ AB

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 bostadsrättslagen.

Kungälv den 8 maj 2018



Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor