

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Stationen Ytterby



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stationen Ytterby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 Magasinets samfällighetsförening. Föreningens andel är 8,9 procent. Samfälligheten förvaltar skyddsvall mot järnväg som avser buller, säkerhet och plantering med bevattning.

Styrelsen

Kurt Ingvar Mauritz Dahllöf	Ledamot
Mona Birgitta Katarina Dehre Hedin	Ledamot
Jan Rudi Simonsson	Ledamot
Jimmy Fredrik Håkan Söderholm	Ledamot
Marko Tapio Vainio	Ledamot

Marita Kristina Anker Stjernström	Suppleant
Bengt Arvid Lennart Sten	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kurt Ingvar Mauritz Dahllöf, Mona Birgitta Katarina Dehre Hedin och Marko Tapio Vainio.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kjell Simonson

Ordinarie Extern

K Simonson Revisionsbyrå AB

Valberedning

Solveig Karlsson

Ingalill Simonsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-31.

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.

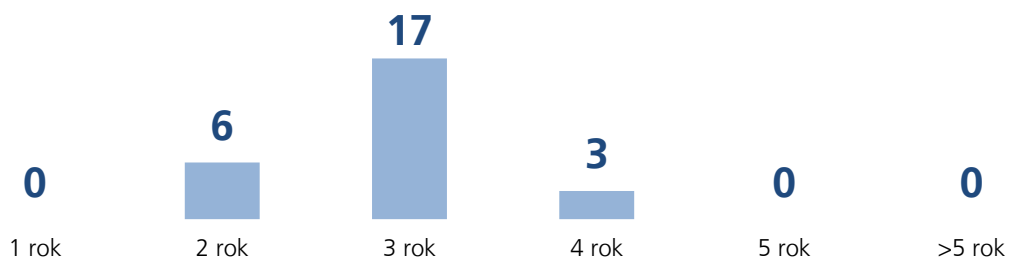
Värdeåret är 2007.

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 (BVC)	74 m ²	tills vidare
Bilskola	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
Fasadrenovering	2016 - 2017	Reparation startade under 2016, som avslutas under våren 2017

Planerat underhåll	År	Kommentar
Rengöring fasader, algtvätt	2017	
Byte av ränna, garage	2017	
Renovering tre ytterdörrar	2017	Slipning, omlackning
Byte hissbelysning	2018	ledlampor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-tv leverantör	Canal Digital
Hissar, 3 st	Kone AB
Garageport	Crawford AB
Nyckelhantering m.m	Byggbeslag AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning entré och trapputrymmen	Ytterby Städ & Golvvård AB
Avfallshantering	Renova Miljö AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är sund. Vi har ett positivt kassaflöde som gjort det möjligt för oss att samla på oss en stor kassa för att kunna bekosta förbättringar som utförts i samband med fasadrenovering. Samtidigt har vi dragit maximal nytta av de låga bostadslåneräntorna då vi haft våra lån på rörliga avtal.

Nu när fasadrenoveringen håller på att avslutas kan vi fokusera på framtiden.

Vi kommer att reservera en del för att täcka mindre underhåll. Sedan kommer vi att ihop med våra banker se över lånebilderna genom tex en omfördelad lånemix av rörliga och fasta räntor för att minimera effekter av plötsliga räntehöjningar. Därutöver vill vi öka våra amorteringar för att dra ner lånebilderna ytterligare.

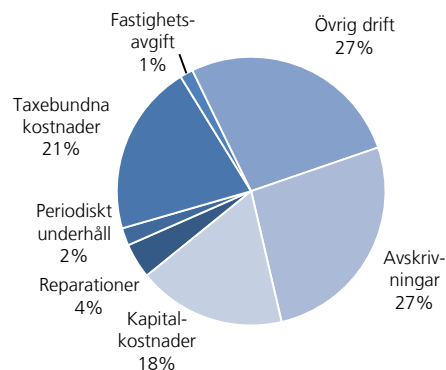
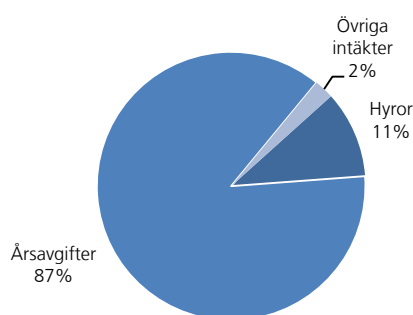
När det gäller månadsavgifterna kommer vi att följa inflationen med genomsnittliga årshöjningar på 2%.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 502 791	800 185
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 124 472	2 098 389
Finansiella intäkter	237	400
Minskning kortfristiga fordringar	6 886	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	17 703
	2 131 595	2 116 492
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 262 250	797 882
Finansiella kostnader	404 415	518 524
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 481
Minskning av långfristiga skulder	120 898	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	45 023	0
	1 832 587	1 413 887
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 801 799	1 502 791
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	299 008	702 605

*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 1 268 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

Maj

Årsmöte hålls 31/5. Ny styrelse konstitueras.

Juni

Avtal med entreprenör sluts angående fasadrenovering.

Juli

Fasadrenovering uppstartas där fasader ska bytas ut till 2-puts, cembrit (takvåningar), samt punktinsatser. Städning garage genomförs.

December

Föreningen sluter avtal med entreprenör ang utökade förbättringar utskjutande tak, stuprännor, takstegar mm

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	769	769	764	750
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 110	11 160	11 193	11 226
Elkostnad/m ² totalyta	48	41	43	48
Värmekostnad/m ² totalyta	97	98	80	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	29	26	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	168	215	338	459
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-147	178	-32	-18
Nettoomsättning (tkr)	2 074	2 094	2 072	2 058

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	664 208	91 983	0	572 225
S:a bundet eget kapital	38 614 208	91 983	0	38 522 225
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-472 357	-91 983	177 679	-558 053
Årets resultat	-146 661	-146 661	-177 679	177 679
S:a ansamlad förlust	-619 017	-238 644	0	-380 374
S:a eget kapital	37 995 191	-146 661	0	38 141 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-146 661
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-380 374
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 983
summa balanserat resultat	-619 018

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

48 521
-570 497

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 074 400	2 093 998
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 073	4 391
Summa rörelseintäkter		2 124 472	2 098 389
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-831 475	-629 347
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 706	-115 771
Personalkostnader	Not 6	-75 070	-52 764
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-604 704	-604 704
Summa rörelsekostnader		-1 866 954	-1 402 586
RÖRELSERESULTAT		257 518	695 804
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		237	400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 415	-518 524
Summa finansiella poster		-404 178	-518 124
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-146 661	177 679
ÅRETS RESULTAT		-146 661	177 679

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	63 234 273	63 838 977
Summa materiella anläggningstillgångar	63 234 273	63 838 977
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	63 234 273	63 838 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 802	2 902
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 372 928	1 294 342
Summa kortfristiga fordringar	1 374 730	1 297 244
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	484 935	270 299
Summa kassa och bank	484 935	270 299
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 859 665	1 567 543
SUMMA TILLGÅNGAR	65 093 938	65 406 520

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
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	664 208	572 225
Summa bundet eget kapital		38 614 208	38 522 225
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-472 357	-558 053
Årets resultat		-146 661	177 679
Summa fritt eget kapital		-619 017	-380 374
SUMMA EGET KAPITAL		37 995 191	38 141 851
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	26 640 978	26 763 615
Summa långfristiga skulder		26 640 978	26 763 615
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	122 124	120 385
Leverantörsskulder		39 125	109 969
Skatteskulder		68 722	63 594
Övriga skulder		7 412	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	220 387	207 106
Summa kortfristiga skulder		457 770	501 054
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 093 938	65 406 520

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	614 541	614 541
Årsavgifter - Kapital	1 162 552	1 162 552
Årsavgifter - lokaler	74 643	74 643
Hyror parkering	222 667	242 267
Öresutjämning	-3	-4
	2 074 400	2 093 998

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	45 027	0
Övriga intäkter	5 046	4 391
	50 073	4 391

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	23 488	5 475
	Städning enligt beställning	0	4 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	14 825	0
	Hissbesiktning	4 484	4 364
	Gemensamma utrymmen	0	2 595
	Gård	182	380
	Serviceavtal	37 775	36 053
	Förbrukningsmateriel	9 329	12 265
	Brandskydd	1 888	1 119
	Fordon	253	0
		92 224	66 251
	Reparationer		
	Lokaler	8 738	0
	Entré/trapphus	8 570	0
	Lås	4 341	4 861
	Värmeanläggning/undercentral	5 107	0
	Ventilation	4 163	0
	Elinstallationer	12 531	0
	Hiss	2 739	1 500
	Vattenskada	49 004	0
		95 192	6 361
	Periodiskt underhåll		
	VVS	20 396	0
	Ventilation	28 125	0
		48 521	0
	Taxebundna kostnader		
	El	115 536	98 487
	Värme	233 261	234 919
	Vatten	79 681	68 748
	Sophämtning/renhållning	40 612	37 283
		469 090	439 437
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 093	23 476
	Samfällighetsavgift	31 759	29 100
	Kabel-TV	32 839	32 756
		89 691	85 332
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 756	31 966
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	831 475	629 347

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	613	1 500
	Juridiska åtgärder	224 348	15 094
	Hysesförluster	600	0
	Revisionsarvode extern revisor	9 875	5 625
	Föreningskostnader	10 574	4 987
	Styrelseomkostnader	243	816
	Fritids- och trivselkostnader	2 530	1 800
	Förvaltningsarvode	45 419	43 612
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 375
	Administration	4 023	3 419
	Konsultarvode	53 001	32 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 480
		355 706	115 771
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 500	44 500
	Löner	8 600	0
	Kostnadsersättningar	0	854
	Sociala kostnader	14 970	7 410
		75 070	52 764
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	604 704	604 704
		604 704	604 704

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	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	-1 811 023	-1 206 319
	Årets avskrivningar enligt plan	-604 704	-604 704
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 415 727	-1 811 023
	Planenligt restvärde vid årets slut	63 234 273	63 838 977
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 206 250	8 206 250
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 277 000	22 694 000
	Taxeringsvärde mark	5 384 000	800 000
		30 661 000	23 494 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	28 600 000	21 912 000
	Lokaler	2 061 000	1 582 000
		30 661 000	23 494 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Kundfordringar	10 055	3 641
	Skattekonto	46 009	45 609
	Klientmedel hos SBC	1 316 864	1 232 492
	Fordringar	0	12 600
		1 372 928	1 294 342
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	572 225	522 993
	Reservering enligt stadgar	91 983	70 482
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-21 250
	Vid årets slut	664 208	572 225

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Danske Bank	1,360 %	15 529 000	15 609 000	Rörligt
SBAB	1,050 %	11 234 102	11 275 000	2017-12-14
Summa skulder till kreditinstitut		26 763 102	26 884 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-122 124	-120 385	
		26 640 978	26 763 615	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 152 482 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Januari

Fasadrenovering takvåningar hus A startar med tilläggsförbättringar. Kompostering startar då avtal blivit klart med Renova.

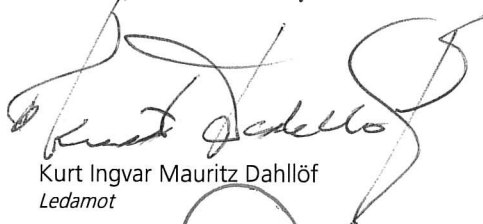
Mars

Fasadrenovering takvåningar hus A klar och motsvarande renovering startar i hus B.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	22 250	22 250
	Sociala avgifter	6 991	3 705
	Ränta	23 416	35 498
	Förutbetalda avgifter och hyror	167 730	145 653
		220 387	207 106


Styrelsens underskrifter

YTTERBY den 25 14 2017



Kurt Ingvar Mauritz Dahllöf
Ledamot

Mona Birgitta Katarina Dehre Hedin
Ledamot



Jan Rudi Simonsson
Ledamot

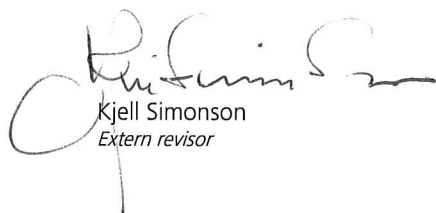


Jimmy Fredrik Håkan Söderholm
Ledamot



Marko Tapio Vainio
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 15 2017



Kjell Simonson
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Stationen Ytterby för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Stationen Ytterby:s finansiella ställning per 2016-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Stationen Ytterby enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

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 revisions sed 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. Risker 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 oss 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 Brf Stationen Ytterby för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 revisionsordning i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Stationen Ytterby enligt god revisionsordning i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 verksamhet, art, 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 tryggt 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

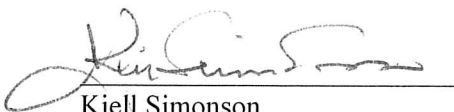
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagar, tillämpliga delar av lagen om ek.föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mina 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 vårt 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 2017-05-08



Kjell Simonson

Revisor FAR

K Simonson Revisionsbyrå AB