



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Stationen Ytterby

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stationen Ytterby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2014 och 2024.
- 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 2018-10-08 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

Anita Margareta Dahllöf	Ledamot
Mona Birgitta Katarina Dehre Hedin	Ledamot
Jan Rudi Simonsson	Ledamot
Bengt Arvid Lennart Sten	Ledamot
Jimmy Fredrik Håkan Söderholm	Ledamot
Marita Kristina Anker Stjernström	Suppleant
Lars Anders Göran Larsson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jan Rudi Simonsson och Bengt Arvid Lennart Sten.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kerstin Nordenham Murby

Ordinarie Extern

Nordenhams Revisionsbyrå AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-13. Extra stämma med anledning av stadgeändringar..

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.

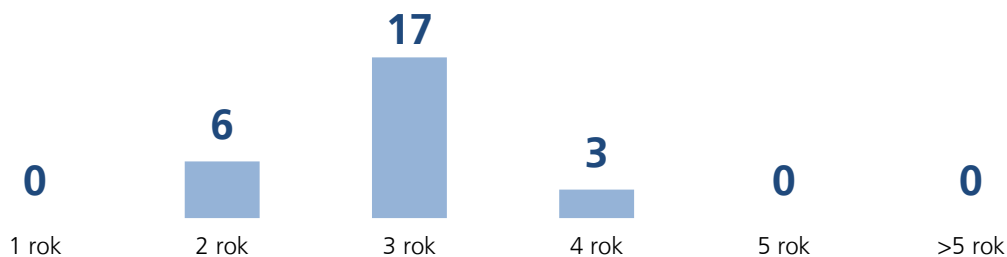
Värdeåret är 2007.

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 4 överlåtits under året

Kommentar

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

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte till energisnåla lampor på ytterbelysning	2018 - 2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny energibelysning på gården	2019	
Entréportar hus A+B	2019	
Byte hissbelysning	2019	Ledlampor

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

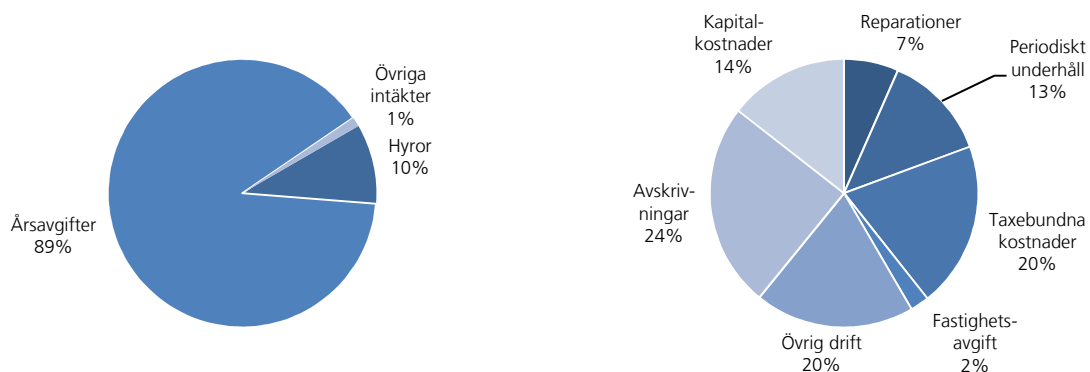
Avtal	Leverantör
Kabel-tv leverantör	Telenor
Hissar, 3 st	Kone AB
Garageport	Assa Abloy Entrance Systems
Nyckelhantering m.m	Byggbeslag AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning entré och trapputrymmen	Inga-Lill Lindqvist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

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 371 899	1 801 799
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 110 792	2 112 884
Finansiella intäkter	78	501
Ökning av kortfristiga skulder	105 778	16 550
	2 216 648	2 129 935
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 510 016	2 014 828
Finansiella kostnader	353 690	398 137
Ökning av kortfristiga fordringar	3 249	22 593
Minskning av långfristiga skulder	747 938	124 277
	2 614 893	2 559 836
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	973 653	1 371 899
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-398 245	-429 900

*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 1 337 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 nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I början av året har vårdcentralen Kusten öppnat sina ombyggda och sammanslagna lokaler för sin utökade mödravårdsverksamhet. Styrelsen har också satsat på en mer energisnål ytterbelysning med LED-lampor i samtliga armaturer, som ingår i den tidsinställda ytterbelysningen.

För allas vår säkerhet har vi under året installerat nya porttelefoner.

Under året har vi sett till att våra golv i källargångarna blivit mer lättstädade genom att de målats i en tålig färg. Även väggarna har målats.

Styrelsen har också beslutat att inköpa och installera nya ljuspollare på vår innergård.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	782	779	769	769
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 748	11 058	11 110	11 160
Elkostnad/m ² totalyta	44	46	48	41
Värmekostnad/m ² totalyta	96	97	97	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	34	33	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	147	165	168	215
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-358	-904	-147	178
Nettoomsättning (tkr)	2 087	2 085	2 074	2 094

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	91 983	91 983	-707 670	707 670
S:a bundet eget kapital	38 041 983	91 983	-707 670	38 657 670
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-951 077	-91 983	-196 615	-662 479
Årets resultat	-357 541	-357 541	904 285	-904 285
S:a ansamlad förlust	-1 308 618	-449 524	707 670	-1 566 764
S:a eget kapital	36 733 365	-357 541	0	37 090 906

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-357 541
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-859 095
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-91 983
summa balanserat resultat	-1 308 619

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

91 983
-1 216 636

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 086 845	2 085 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 947	27 717
Summa rörelseintäkter		2 110 792	2 112 884
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 278 769	-1 789 346
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 335	-141 988
Personalkostnader	Not 6	-109 912	-83 495
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-604 704	-604 704
Summa rörelsekostnader		-2 114 720	-2 619 532
RÖRELSERESULTAT		-3 929	-506 648
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		78	501
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 690	-398 137
Summa finansiella poster		-353 612	-397 636
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-357 541	-904 285
ÅRETS RESULTAT		-357 541	-904 285

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	62 024 865	62 629 569
Summa materiella anläggningstillgångar	62 024 865	62 629 569
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	62 024 865	62 629 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 057 361	770 998
Summa kortfristiga fordringar	1 057 361	770 998
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	681 359
Summa kassa och bank	0	681 359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 057 361	1 452 358
SUMMA TILLGÅNGAR	63 082 226	64 081 927

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
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	91 983	707 670
Summa bundet eget kapital		38 041 983	38 657 670
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-951 077	-662 479
Årets resultat		-357 541	-904 285
Summa fritt eget kapital		-1 308 618	-1 566 764
SUMMA EGET KAPITAL		36 733 365	37 090 906
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 588 825	26 591 373
Summa långfristiga skulder		25 588 825	26 591 373
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	302 062	47 452
Leverantörsskulder		72 991	50 604
Skatteskulder		93 064	74 448
Övriga skulder		4 982	191
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	286 937	226 953
Summa kortfristiga skulder		760 036	399 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 082 226	64 081 927

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	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	626 833	623 760
Årsavgifter - Kapital	1 182 960	1 177 858
Årsavgifter - lokaler	74 643	74 643
Hyror parkering	202 400	208 900
Öresutjämning	9	6
	2 086 845	2 085 167

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	3 846	0
Övriga intäkter	20 101	27 717
	23 947	27 717

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	750	0
	Snöröjning/sandning	1 875	975
	Städning entreprenad	0	13 892
	Städning enligt beställning	4 630	0
	Hissbesiktning	5 096	4 558
	Gemensamma utrymmen	2 033	0
	Gård	2 727	1 476
	Serviceavtal	34 903	35 562
	Förbrukningsmateriel	18 798	3 184
	Teleport/hissanläggning	4 276	4 275
	Brandskydd	0	2 506
	Fordon	0	398
		75 087	66 826
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	13 366	0
	Lokaler	7 462	0
	Källare	19 750	0
	Entré/trapphus	41 192	3 519
	Lås	0	10 875
	VVS	0	9 680
	Ventilation	23 951	12 790
	Elinstallationer	0	4 184
	Tak	13 238	0
	Fönster	35 916	0
	Garage/parkering	5 398	0
		160 273	41 048
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	13 625	12 250
	Lokaler	92 500	0
	Entré/trapphus	37 750	0
	Elinstallationer	0	131 750
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	168 750	0
	Tak	0	38 281
	Fasad	0	881 350
		312 625	1 063 631
	Taxebundna kostnader		
	El	106 827	110 022
	Värme	231 679	234 290
	Vatten	94 674	83 021
	Sophämtning/renhållning	55 581	39 361
		488 761	466 694
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 310	25 822
	Samfällighetsavgift	120 383	54 545
	Kabel-TV	39 619	33 088
		186 312	113 455
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	55 710	37 692
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 278 769	1 789 346

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 838	1 419
	Juridiska åtgärder	0	30 875
	Hysesförluster	0	3 609
	Revisionsarvode extern revisor	25 050	9 875
	Föreningskostnader	10 711	4 213
	Styrelseomkostnader	3 827	2 476
	Fritids- och trivselkostnader	0	255
	Förvaltningsarvode	48 405	46 658
	Administration	6 318	3 903
	Korttidsinventarier	11 888	8 655
	Konsultarvode	7 250	25 570
	Tidningar facklitteratur	1 479	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 480
		121 335	141 988

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 250	64 840
	Löner	19 400	3 600
	Sociala kostnader	22 262	15 055
		109 912	83 495

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	604 704	604 704
		604 704	604 704

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-3 020 431	-2 415 727
	Årets avskrivningar enligt plan	-604 704	-604 704
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 625 135	-3 020 431
	Planenligt restvärde vid årets slut	62 024 865	62 629 569
	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	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	32 430	29 779
	Skattekonto	51 278	50 680
	Klientmedel hos SBC	973 653	690 539
		1 057 361	770 998
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	707 670	664 208
	Reservering enligt stadgar	91 983	91 983
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-707 670	-48 521
	Vid årets slut	91 983	707 670

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,200 %	11 141 887	11 189 825	2019-12-09
SBAB	0,840 %	7 424 500	7 724 500	2019-01-02
SBAB	1,930 %	7 324 500	7 724 500	2022-12-09
Summa skulder till kreditinstitut		25 890 887	26 638 825	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-302 062	-47 452	
		25 588 825	26 591 373	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 380 577 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	44 290	35 690
Sociala avgifter	13 916	11 214
Ränta	39 471	23 614
Avgifter och hyror	155 022	156 435
Tak	13 238	0
Samfällighetsavgift	21 000	0
	265 937	226 953

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

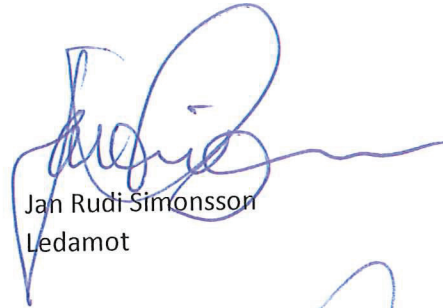
Under 2019 kommer nya entréportar att anskaffas. Portarna levereras i stål för att minimera riskerna för inbrott.

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Ytterby den 4/2 2019



Mona Birgitta Katarina Dehre Hedin
Ledamot



Jan Rudi Simonsson
Ledamot



Bengt Arvid Lennart Sten
Ledamot



Jimmy Fredrik Håkan Söderholm
Ledamot



Anita Margareta Dahllöf
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2019



Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor

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 2018. 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 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2018 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

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



NORDENHAMS
REVISIONSBYRÅ AB

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv den 13 maj 2019

Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad revisor