

Org Nr: 757200-9723

Styrelsen för Brf Välten i Göteborg

Org.nr: 757200-9723

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Välten i Göteborg

VERKSAMHET

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen Välten är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna 3:19, 3:20, 3:21, 3:22 i Brämaregården. Det finns i denna fastighet sammanlagt 52 st lägenheter.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 2905 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna
Övre Hallegatan 2A, 2B, 2C, 4A, 4B
Rambergsvägen 3A, 3B, 5A, 5B, 5C

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Föreningens 52 st bostäder fördelar sig enligt följande:

26 st 1 r o k
8 st 2 r o k
12 st 3 r o k
5 st 4 r o k
1 st 5 r o k

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under räkenskapsåret har årsavgiften (drift) höjts med 10 % fr.o.m. 2016-01-01 och har uppgått till i genomsnitt 658 kr/m². Samtidigt sänktes årsavgiften (kapital) med 35 %. Efter räkenskapsårets slut har årsavgiften (drift) höjts med 4 % och uppgår fr.o.m. 2017-01-01 till i genomsnitt 685 kr/m². Samtidigt sänktes årsavgiften (kapital) med 15 %.

Under året har följande reparationer gjorts:
Det har under året skett vissa mindre reparationer såsom av tvättmaskiner.

Under året har underhåll genomförts i form av dränering av insidan för att motverka fukt i källarna. I samband med detta byggdes ett nytt avgränsande staket mot grannfastigheten. Vi tog även bort gårdens stora gran. Vi renoverade taket på lekstugan.

Medlemmar fick möjlighet att få yta till en pallkrage på den gemensamma gräsytan utanför fastigheten.
Efter påtryckningar från oss så togs körsbärsträden på grannfastighetens tomt bort.

Förväntad framtida utveckling:

Under 2017 är planen att dörrarna till trappuppgångarna ska bytas ut.

Styrelsen har funderat över möjligheten att göra om föreningslokalen till en övernattningslägenhet. En förändring som dock kräver är ett stämmobeslut.

Under år 2017 kommer det att göras en revision av föreningens stadgar.

Det behövs en tvätt av fastighetens fasad, något som kommer att ske om det finns ekonomiskt utrymme efter att dörrarna till trappuppgångarna bytts ut.

Under senare delen av året är ambitionen att en utredning av fuktförhållandena i källarna ska påbörjas, för att se om det torkat upp tillräckligt för att påbörja en projektering av renovering av tvättstugorna.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9/5 2016. I stämman deltog 17 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 75 (76) medlemmar.
Under året har 11 lägenheter överlåtit.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Emma Flogren	ordförande
Katarzyna (Kasia) Jezierska	sekreterare/suppleant
Camilla Sjölin	kassör
Anna Plünning Lilja	ledamot/sekreterare
Joakim Nygren	ledamot
Sandra Lundmark	ledamot
Rickard Sernlo	ledamot (t.o.m. augusti 2016)

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Camilla Sjölin, Emma Flogren, Anna Plünning Lilja, Joakim Nygren, Katarzyna (Kasia) Jezierska.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer har varit Fredrik Hultman vald av föreningen samt Carina Eriksson från BoRevision AB och Arthur Kozak som suppleant.

Valberedning har varit Victor Lund och Erica Segerlind vald av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 703	2 779	2 791	2 784	2 706
Resultat efter finansiella poster	-431	96	485	262	-639
Balansomslutning	17 802	18 420	18 945	18 494	18 351
Årsavgiftsnivå (drift) för bostäder, kr per kvm*	658	599	599	661	824
Underhållsfond	225	505	183	23	83
Soliditet i %	21	22	21	19	6

* Under 2013 införs differentierade andelstal i föreningen. En tidigare årsavgift för bostadsrätterna som inkluderade både drift och kapital delas upp på två. Fr.o.m. 2014 redovisas i ovan flerårsöversikt endast årsavgiften för drift.

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 16):

Eget kapital IB	4 101 209
Årets förändring	<u>-430 647</u>
Eget kapital UB	3 670 562

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar behållningen utgående behållning i underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-220 760
Årets resultat	<u>-430 647</u>
	-651 407

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-618 595
Avsättning till underhållsfond	394 000
Balanserat resultat*	<u>-426 812</u>
	-651 407

* Av det balanserade resultatet utgör balanserat resultat kapital (se not 10) 280 552

Brf Välten i Göteborg

		2016-01-01	2015-01-01
		2016-12-31	2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 702 802	2 779 369
Övriga rörelseintäkter	Not 2	1 932	0
Summa rörelseintäkter		2 704 734	2 779 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 278 984	-1 244 108
Underhållskostnader	Not 4	-1 111 394	-674 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 036	-80 104
Personalkostnader	Not 6	-85 122	-82 255
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-320 034	-320 034
Summa rörelsekostnader		-2 873 570	-2 401 203
Rörelseresultat		-168 836	378 166
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 886	9 539
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-270 697	-291 788
Summa finansiella poster		-261 812	-282 249
Årets resultat		-430 647	95 917

cd

Brf Välten i Göteborg

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11	<u>15 990 835</u>	<u>16 310 869</u>
	15 990 835	16 310 869

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12	<u>49 574</u>	<u>49 574</u>
	49 574	49 574

Summa anläggningstillgångar

16 040 409	16 360 443
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 13	0	10 087
--------	---	--------

Övriga fordringar

Not 14	1 612 134	1 915 021
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15	<u>148 693</u>	<u>133 929</u>
	1 760 827	2 059 037

Kassa och bank

447	447
-----	-----

Summa omsättningstillgångar

1 761 274	2 059 484
------------------	------------------

Summa tillgångar

17 801 683	18 419 927
-------------------	-------------------

ce

Brf Välten i Göteborg

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 16

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 097 374

4 097 374

Underhållsfond

224 595

505 298

4 321 969

4 602 672

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-220 760

-597 380

Årets resultat

-430 647

95 917

-651 407

-501 463

Summa eget kapital

3 670 562**4 101 209**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

13 438 509

13 594 509

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

156 000

156 000

Leverantörsskulder

172 188

167 376

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

5 110

39 095

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

359 314

361 738

692 612

724 209

Summa skulder

14 131 121**14 318 718****Summa Eget kapital och skulder****17 801 683****18 419 927**

cd

Brf Välten i Göteborg

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-430 647	95 917
Avskrivningar	320 034	320 034
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-110 613	415 951
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 685	17 693
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-31 597	-79 217
Kassaflöde från löpande verksamhet	-144 895	354 427
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-156 000	-541 610
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-156 000	-541 610
Årets kassaflöde	-300 895	-187 183
Likvida medel vid årets början	1 776 937	1 964 120
Likvida medel vid årets slut	1 476 042	1 776 937

I likvida medel ingår Avräkning HSB Göteborg, Kortfristig placering samt kassa och bank.

cd

Brf Välten i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 60 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Differentierade andelstal

2013 gavs medlemmar möjlighet att genomföra ett kapitaltillskott.

Varje bostadsrätt har sedan dess två andelstal, fördelat på andelstal drift och andelstal kapital.

Andelstal drift - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående övriga kostnader och avsättning till fonder.

Andelstal kapital - fastställs som underlag för beräkning av i årsavgiften ingående kapitaldel. Med kapitaldel avses räntekostnader och amorteringar vilka belöper på de lån som tagits upp av föreningen.

Andelstal kapital kan över tiden förändras för bostadsrättshavarna om föreningsstämman beslutar om frivilligt kapitaltillskott.

Beslut om ändring av grund för andelstalsberäkning skall fattas av föreningsstämma.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Brf Välten i Göteborg

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter drift	1 911 900	1 730 185
	Årsavgifter kapital	483 852	744 384
	Kabeltv-intäkter	156 000	156 000
	Elintäkter	151 050	148 800
		<u>2 702 802</u>	<u>2 779 369</u>
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	1 932	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	255 419	248 708
	Reparationer	84 040	84 493
	El	206 367	200 040
	Uppvärmning	284 028	260 658
	Vatten	87 851	87 160
	Sophämtning	57 695	46 691
	Ovriga avgifter	51 536	44 052
	Förvaltningsarvoden	97 968	96 476
	Ovriga driftskostnader	154 080	175 830
		<u>1 278 984</u>	<u>1 244 108</u>
Not 4	Underhållskostnader		
	VVS	0	2 625
	Markytor	1 111 394	672 078
		<u>1 111 394</u>	<u>674 703</u>
Not 5	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	65 936	64 553
	Medlemsavgifter	9 581	9 581
	Ovriga externa kostnader	2 519	5 970
		<u>78 036</u>	<u>80 104</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	42 000	45 000
	Sammanträdesersättningar	16 500	15 600
	Revisorsarvode	3 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	3 000	0
	Sociala kostnader	20 172	19 205
	Fora	450	450
		<u>85 122</u>	<u>82 255</u>
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	320 034	320 034
		<u>320 034</u>	<u>320 034</u>
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	460
	Ränteintäkter skattekonto	893	899
	Ovriga ränteintäkter	7 993	8 180
		<u>8 886</u>	<u>9 539</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	270 197	291 328
	Ovriga finansiella kostnader	500	460
		<u>270 697</u>	<u>291 788</u>

el

Brf Välten i Göteborg

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-430 647	95 917
	Förslag till avsättning underhållsfond	-394 000	-394 000
	Förslag till disposition underhållsfond	618 595	674 703
	Resultat efter underhållspåverkan	-206 052	376 620
	Varav hänförligt till andel kapital		
	IB ackumulerat överskott (+) / underskott (-)	223 397	312 301
	Årsavgift kapital	483 852	744 384
	Räntekostnader	-270 197	-291 328
	Amorteringar	-156 000	-141 500
	Extra amortering	0	-400 000
	Övriga finansiella kostnader	-500	-460
	Överskott (+), underskott (-)	57 155	-88 904
	Akkumulerat överskott (+) / underskott (-)	280 552	223 397
	Varav hänförligt till andel drift		
	Intäkter	2 229 768	2 044 524
	Kostnader	-1 442 142	-1 406 466
	Avsättning till underhållsfond	-394 000	-394 000
	Disposition underhållskostnader utöver behållning i underhållsfond*	-492 799	0
	Överskott (+), underskott (-)	-99 173	244 058

* Underhållskostnaderna för 2016 överstiger underhållsfondens ingående behållning och årets förslag till avsättning. Den ingående behållningen (224 595kr) och årets förslag till avsättning (394 000 kr) blir tillsammans 618 595 kr. Underhållskostnaderna för året är 1 111 394 kr vilket ger en resultatpåverkande effekt om -492 799 kr.



Brf Välten i Göteborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	17 637 647	17 637 647			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 637 647	17 637 647			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 275 999	-1 955 965			
Årets avskrivningar	-320 034	-320 034			
Utgående avskrivningar	-2 596 033	-2 275 999			
Bokfört värde byggnader	15 041 614	15 361 648			
Bokfört värde mark	949 221	949 221			
Bokfört värde byggnader och mark	15 990 835	16 310 869			
Taxeringsvärde för Brämaregården 3:19, 3:20, 3:21, 3:22					
Byggnad - bostäder	20 870 000	18 383 000			
Byggnad - lokaler	0	116 000			
	20 870 000	18 499 000			
Mark - bostäder	17 394 000	9 394 000			
	17 394 000	9 394 000			
Taxeringsvärde totalt	38 264 000	27 893 000			
Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Aktier i Swedbank (marknadsvärde per 2016-12-31 = 157 515 kr)	49 574	49 574			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	0	10 087			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 475 595	1 776 490			
Skattefordringar	68 671	70 054			
Skattekonto	66 230	65 337			
Övrigt	1 638	3 140			
	1 612 134	1 915 021			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	148 693	133 929			
	148 693	133 929			
Not 16 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Kapitaltillskott	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 948 624	2 148 750	505 298	-597 380	95 917
Res disp enl. stämmobeslut			-280 703	376 620	-95 917
Årets resultat					-430 647
Belopp vid årets slut	1 948 624	2 148 750	224 595	-220 760	-430 647
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788611443	2,73%	2017-01-18	8 631 250	80 000
Nordea	39788751628	0,38%	2017-03-22	4 847 054	58 000
Swedbank Hypotek	2651363133	5,35%	2018-12-21	116 205	18 000
				13 594 509	156 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					13 438 509
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 814 509
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				17 239 500	17 239 500
Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				156 000	156 000

cd

Brf Välten i Göteborg

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 19 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	0	18 780
Arbetsgivaravgifter	0	19 615
Övriga kortfristiga skulder	5 110	700
	5 110	39 095
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	39 782	41 605
Övriga upplupna kostnader	88 839	93 078
Förutbetalda hyror och avgifter	230 693	226 919
Övriga förutbetalda intäkter	0	136
	359 314	361 738

e

Göteborg 24/4 2017


Emma Flogren



Camilla Sjölin




Anna Plünning



Joakim Samuel A Nygren




Sandra Lundmark



Katarzyna Jezierska (suppleant)

Vår revisionsberättelse har 2017-04-26 avgivits beträffande denna årsredovisning


Fredrik Hultman
Av föreningen vald revisor



Carina Eriksson
BoRevision AB

Bilaga till förvaltningsberättelse

MÅL OCH VISIONER

”Att med gemensamma ansträngningar forma vår fastighet till ett energisnålt och miljöanpassat hus där vi kan möta framtidens krav och utmaningar.”

DET GODA BOENDET

Att trivas ger möjlighet till vila och inspiration. Detta genererar goda idéer för vårt boende och tankar som kan delas under våra arbetsdagar tillsammans eller på våra medlemsmöten. Det är viktigt att var och en får påverka vilken standard man vill ha i sin bostadsrätt, men också påverka vår yttre miljö och gemensamma lokaler.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Välten i Göteborg, org.nr. 757200-9723

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Välten i Göteborg för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 revisionsssed 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Välten i Göteborg för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 26 / 4 2017



Carina Eriksson
BoRevision AB



Fredrik Hultman
Förtroendevald revisor