

ÅRSREDOVISNING
BRF DALKULLAN ÖRGRYTE 2016



HEJ DU SOM BOR I BRF DALKULLAN!

Ni är 18 bostadsrätter som alla förenas i Brf Dalkullan Örgryte. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2016 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2015 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Dalkullan Örgryte.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



En bra underhållsplan är grunden för en sund fastighet och dess ekonomi. Vi hjälper er! För mer information, ring Osborn på 031-745 8014.

Årsredovisning för

Brf Dalkullan Örgryte

769611-0415

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	8-10
Upplýsningar till balansräkning	10-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Dalkullan Örgryte, 769611-0415 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2004-06-11
Ekonomiska planen registrerades	2005-02-02
Stadgarnas registrerades	2004-06-11

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

	Roll
Martin Alfredsson	Ordförande
Skander Kurtin	Sekreterare
Roger Svedberg	Kassör
Johann Knigge	

Styrelsesuppleanter

Katarina Jacobsson

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2016-05-26. I stämman deltog 15 medlemmar som representerade 16 lägenheter.

Revisorer

Björn Ellison

Acrevi Revision AB

Fakta om fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastighetsbeteckning

Torp 24:3

Kommun

Göteborg

Byggnadsår	1946
Värdeår	1946
Total byggnadsyta	1 230 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal bostadsrätter	18

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
1	11	3	2	1	-	18

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning
Revision

NordicLife Förvaltning AB
Acrevi AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	26 medlemmar
Vid årets slut	27 medlemmar
Antal överlåtelser under året	2 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	15 888 966			15 888 966
Upplåtelseavgifter	32 000			32 000
Fond för yttre underhåll enl. not	81 000		150 000	231 000
Summa bundet kapital	16 001 966	-	150 000	16 151 966
Ansamlad vinst / förlust	-713 042		-685 186	-1 398 228
Årets resultat	-535 186	-420 303	535 186	-420 303
Balanserat resultat	-1 248 228	-420 303	-150 000	-1 818 531
Summa eget kapital	14 753 738	-420 303	-	14 333 435

Fond för yttre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	81 000	-
Avsättning yttrefond	150 000	81 000
	231 000	81 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en god ekonomi och därav har styrelsen beslutat att behålla befintlig avgiftsnivå.

Renovering av lägenheten (AZ 19 1001) är slutförd under 2016. Föreningens slutliga totala kostnaden för att täcka kostnader så som återställande av uteplats och parkering, återställa lägenhet (AZ 19 1001) samt renovera avloppssystem blev 649 390 kr inkl. moms.

Budget 2018, planerat underhåll på -150 000 SEK avsätts till en underhållsfond och löpande underhåll på -50 000 SEK för 2018. Föreningen har väldigt lite lån, därav finns det en säkerhet att kunna låna till eventuellt stora renoveringar.

Tekniskt underhåll

Styrelsen har under året tecknat avtal med Blomst Snickeri för fastighetsskötsel, städ och trädgård. Vi har valt att samla alla dessa uppdrag hos samma företag för att förenkla och ge föreningen bättre service. Via Blomst Snickeri kan medlemmarna för egen kostnad få tillgång till både enklare och mer avancerade tjänster i sin lägenhet. Alltifrån byta lampor till renoveringar.

Ordförande har ordet

Bostadsrättsföreningen Dalkullan har haft 12 styrelsemöten under året. Vid årsmötet 26/5 ändrades styrelsens utformning till att Martin Alfredsson som tidigare varit ledamot valdes till ordförande.

Till kassör valdes Roger Svedberg och till sekreterare valdes Skander Kurtin. Johann Knigge valdes som ledamot. Katarina Jacobsson valdes till suppleant.

Ett axplock av de punkter som styrelsen haft fokus på under året som gått är:

1. Ekonomisk plan och budget 2017.
2. Fastighetsskötsel.
3. P-platser/gemensamma utrymmen.

Ekonomisk plan

Föreningen har en god ekonomi och därav har styrelsen beslutat att behålla befintlig avgiftsnivå. Renovering av lägenheten (AZ 19 1001) är slutförd under 2016. Föreningens slutliga totala kostnaden för att täcka kostnader så som återställande av uteplats och parkering, återställa lägenhet (AZ 19 1001) samt renovera avloppssystem blev 649 390 kr inkl. moms. Budget 2018, planerat underhåll på -150 000 SEK avsätts till en underhållsfond och löpande underhåll på -50 000 SEK för 2018. Föreningen har väldigt lite lån, därav finns det en säkerhet att kunna låna till eventuellt stora renoveringar.

Fastighetsskötsel

Styrelsen har under året tecknat avtal med Blomst Snickeri för fastighetsskötsel, städ och trädgård. Vi har valt att samla alla dessa uppdrag hos samma företag för att förenkla och ge föreningen bättre service. Via Blomst Snickeri kan medlemmarna för egen kostnad få tillgång till både enklare och mer avancerade tjänster i sin lägenhet. Alltifrån byta lampor till renoveringar.

P-platser/gemensamma utrymmen

Under 2016 har styrelsen hyrt ut våra fem parkeringsplatser enligt vår kölista. Kontrakten gäller ett år och i slutet av 2017 sker ny uthyrning. Styrelsen har utrett möjligheter att anlägga parkeringsplatser till alla medlemmar.

Styrelsen har under 2016 inventerat lediga förrådsutrymmen. Tidigare har förråd varit uthyrda till icke-medlemmar men detta är nu ändrat så att enbart medlemmar har möjlighet att hyra förråd. Under 2017 kommer styrelsen fastlägga en policy om förråd och därefter hyra ut tomma förråd.

Styrelsens ambition för 2017 är fortsatt fokus på ekonomin samt utveckla gemensamma utrymmen. Styrelsen har även en ambition att ännu mer förbättra sin kommunikation med information till föreningsmedlemmen.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	878 227	908 920	924 190	977 124
Resultat efter finansiella poster	-420 303	-535 186	-696 676	69 711
Årsavgift bostäder pris/kvm/år				
Soliditet, %	67	68	70	73

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 248 228
årets resultat	-420 303
avsättning till underhållsfond	-150 000
Totalt	-1 818 531
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	-1 818 531
Summa	-1 818 531

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	878 227	908 920
Summa rörelseintäkter		878 227	908 920
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-829 059	-973 284
Övriga externa kostnader	4	-216 828	-159 738
Personalkostnader	5	-	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-198 506	-198 506
Summa rörelsekostnader		-1 244 393	-1 364 383
Rörelseresultat		-366 166	-455 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	-8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 142	-79 715
Summa finansiella poster		-54 137	-79 723
Resultat efter finansiella poster		-420 303	-535 186
		-420 303	-535 186
Årets resultat		-420 303	-535 186

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7,8	20 618 552	20 809 552
Inventarier, verktyg och installationer		11 732	19 238
Summa materiella anläggningstillgångar		20 630 284	20 828 790
Summa anläggningstillgångar		20 630 284	20 828 790
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 332
Övriga fordringar	9	5 312	8 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 854	32 684
Summa kortfristiga fordringar		76 166	44 480
<i>Kassa och bank</i>	11		
Kassa och bank		615 434	841 835
Summa kassa och bank		615 434	841 835
Summa omsättningstillgångar		691 600	886 315
SUMMA TILLGÅNGAR		21 321 884	21 715 105

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		15 888 966	15 888 966
Upplåtelseavgift		32 000	32 000
Fond för yttre underhåll		231 000	81 000
Summa bundet eget kapital		16 151 966	16 001 966
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 398 228	-713 042
Årets resultat		-420 303	-535 186
Summa fritt eget kapital		-1 818 531	-1 248 228
Summa eget kapital		14 333 435	14 753 738
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 800 000	6 800 000
Summa långfristiga skulder		6 800 000	6 800 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 389	74 970
Skatteskulder	13	1 748	1 424
Övriga skulder		250	11 041
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	125 062	73 932
Summa kortfristiga skulder		188 449	161 367
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 321 884	21 715 105

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Materiella anläggningstillgångar:		
Byggnader	Linjär	120
- Inventarier	Linjär	10

Värderingsprinciper

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

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 268 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	907 042	990 363
Hysesintäkter	7 338	9 300
Intäktsförlust	-36 153	-90 744
Öresutjämning	-	1
Summa	878 227	908 920

Not 3 Rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Driftkostnader		
El	15 529	14 967
Fjärrvärme	187 646	143 648
Vatten	23 791	30 411
Renhållning	23 933	22 413
	<u>250 899</u>	<u>211 439</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	93 190	58 149
Kabel TV	-	14 388
Fastighetsförsäkringar	16 515	12 088
Bredband fastighet avtal	15 616	4 813
	<u>125 321</u>	<u>89 438</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparation/underhåll, serviceavtal	1 111	18 750
Reparationer av bostäder	319 699	60 630
Reparationer av lokaler	44 497	-
Reparationer av gemensamma utrymmen	6 759	7 271
Reparationer av installationer	30 049	12 251
	<u>402 115</u>	<u>98 902</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll bostäder	-	29 000
Planerat underhåll installationer	27 900	174 875
Planerat underhåll huskropp utvändigt	-	87 210
Planerat underhåll markytor	-	254 795
	<u>27 900</u>	<u>545 880</u>
Tomträttsavgälder	-	5 251
Fastighetsavgift	22 824	22 374
	<u>22 824</u>	<u>27 625</u>
Summa	829 059	973 284

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Företagsförsäkring	-	3 880
Revision	29 950	10 125
Ekonomisk förvaltning	36 504	35 004
Bankkostnader	2 433	3 006
Föreningskostnader	2 295	8 219
Övriga administrativa kostnader	144 782	94 614
Övriga kostnader	864	4 890
	<u>216 828</u>	<u>159 738</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	-	25 000
	-	25 000
Sociala kostnader	-	7 855
Summa	-	32 855

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	191 000	191 000
Inventarier, verktyg och installationer	7 506	7 506
Summa	198 506	198 506

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	22 018 446	22 018 446
	22 018 446	22 018 446
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-1 208 894	-1 017 894
- Årets avskrivning enligt plan	-191 000	-191 000
	-1 399 894	-1 208 894
Redovisat värde vid årets slut	20 618 552	20 809 552
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	10 600 000	6 600 000
	20 800 000	15 400 000
Summa taxeringsvärde	20 800 000	15 400 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	75 054	75 054
Vid årets slut	75 054	75 054
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-55 816	-48 310
- Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-7 506	-7 506
Vid årets slut	-63 322	-55 816
Redovisat värde vid årets slut	11 732	19 238

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
- Skattekonto	532	3 684
- Övriga kortfristiga fordringar	561	
- Övriga kortfristiga fordringar	4 219	4 780
	5 312	8 464

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	42 129	4 030
- Övriga	28 725	28 654
Redovisat värde vid årets slut	70 854	32 684

Not 11 Kassa och Bank

	2016-12-31	2015-12-31
Klientmedelskonto	615 434	841 835
	615 434	841 835

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	2016-12-31	2015-12-31
Lån		6 800 000	6 800 000
		6 800 000	6 800 000
Hypoteklån Swedbank 28 55 9399 69	0,633	1 000 000	1 000 000
Hypoteklån Swedbank 27 50 3933 95	0,652	3 000 000	3 000 000
Hypoteklån Swedbank 27 50 3933 79	0,688	2 800 000	2 800 000
		6 800 000	6 800 000

Not 13 Skatteskulder

	2016-12-31	2015-12-31
Årets fastighetsskatt	22 824	22 374
Preliminärt skatt	-20 955	-20 950
Betald F-skatt	-121	-
	1 748	1 424

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna personalkostnader	-	21 814
Upplupen räntekostnad	3 880	7 167
Upplupna driftkostnader	-	31 186
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	93 979	10 465
Övriga upplupna kostnader	27 203	3 300
	125 062	73 932

Not 15 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 600 000	8 600 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	8 600 000	8 600 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Underskrifter

Göteborg den 2017 04 03

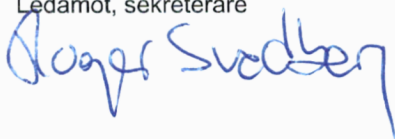
Martin Alfredsson
Styrelseordförande



Skander Kurtin
Ledamot, kassör



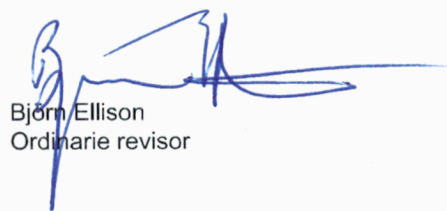
Roger Svedberg
Ledamot, sekreterare



Johann Knigge
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 4/4 2017



Björn Ellison
Ordinarie revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Dalkullan Örgryte
Org.nr. 769611-0415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Dalkullan Örgryte för år 2016.

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 2016 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 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar 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 Dalkullan Örgryte för år 2016 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 "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 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

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.

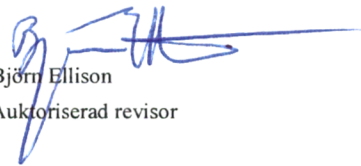
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Göteborg den 4/4 2017


Björn Ellison

Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:

.....



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt. Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd. Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se