ÅRSREDOVISNING
2017
Brf Ringblomman i Partille

Styrelsen för Ringblomman i Partille

Org.nr: 769600-7462

får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Ringblomman i Partille

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Ringblomman är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.
Föreningen har sitt säte i Partille.

Föreningen äger fastigheten Mellby 1:12 och 1:124 i Partille, fastigheten är upplåten med tomträtt. Det finns i denna fastighet sammanlagt 33 st lägenheter,1 st lokal och 36 st p-platser.

Totala lägenhetsytan är 2627 kvm.

Totala lokalytan är 36,5 kvm.

I fastigheten finns tre bostadshus med adresserna Paradisvägen 3, 5 och 7.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 33 st bostäder fördelar sig enligt följande: 11 st 2 r o k
16 st 3 r o k
6 st 4 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningen vill också i fortsättningen hålla god ordning samt behålla bra ekonomi, och se till att alla medlemmar trivs med sitt boende. Vi fortsätter med introduktionsprogram för nya medlemmar.

- Dialog mellan styrelse och medlemmar ska präglas av öppenhet och förtroende.
- Information som rör alla ska vara uttömmande och nå ut skyndsamt.
- Att utveckla och underhålla fastigheternas tekniska installationer, så de håller god standard och verka för att höja säkerheten i vårt boende.

Föreningen vill också fortsätta att verka för ett bra boende som håller i längden.
Damklubben och Herrklubben fortsätter sina träffar och aktiviteter.

Mahjongspelet fortsätter med ökat intresse, Lennart Henriksson är sammankallande.
Fritidsverksamheten har innefattat grillkvällar, vår och höstträffar med städning i förråd och trädgården, kräftfest och grötfest innan jul.

Det uppskattade arrangemanget att uppmärksamma medlemmar som fyller jämna år 50, 60 osv med kaffekalas och presentkort genomfördes av styrelsen under november månad.

Alla aktiviteter förväntas bidra till en trivsam atmosfär grannar emellan.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret bibehölls avgifterna på samma nivå som 2016 och uppgår därefter i genomsnitt till 835 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång fortsätter avgifterna att ligga på samma nivå som föregående år dvs. 835 kr/m².

Under året har två av föreningens lägenheter överlåtits.

Med anledning av antagande av nya stadgar har vi haft en extra föreningsstämma i december. Det var första stämman av de två som krävs vid stadgeändring.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Det arbete som under 2016 påbörjades med filterbyte, service och rengöring av ventilationen i samtliga lägenheter och gemensamma utrymmen har slutförts. Ytterligare en omgång med filter har delats ut till varje lägenhet.
Armaturer har bytts i belysningsstolparna.
Fogarna på B och C-husens har tätats.
I föreningslokalen har väggarna målats och golvet bytts ut.
Avtal har tecknats med Lexby Marktjänst angående snöröjning och halkbekämpning.
Uppdaterat avtalet med Alternativ städ om städning av entréer och trapphus. Viss utökning har skett samt att golvet i lokalen städas en gång i månaden.
Borlands Mark & Miljö har skött trädgården.
Under året har följande reparationer gjorts:
Föreningen råkade ut för en vattenskada under året som fick åtgärdas.
Under året har inga investeringar gjorts.
År 2018 planeras byte av porttelefoner samt byte av takfläktar.

Återrapportering av underhållsplanen inför 2018 har gjorts till HSB.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10/5 2017. I stämman deltog 31 medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls den 9/12 2017. Ärendet på extrastämman var beslut om antagande av nya stadgar. Beslut 1 av 2.

Föreningen hade vid årets början 45 medlemmar samt vid årets slut 47 medlemmar. Tillkommande medlemmar har under året varit fyra samt avgående två.

Under året har två lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit.

Paul Kuck	ledamot
Gerd Ivarsson	ledamot
Lars Lönnstad	ledamot
Barbro Samuelsson	ledamot
Torgny Holm	suppleant
Anne Jofjord	suppleant

Ordförandeposten har under året alternerat mellan de ordinarie ledamöterna.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Paul Kuck, Gerd Ivarsson, Lars Lönnstad, Barbro Samuelsson, Torgny Holm och Anne Jofjord.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden, samt ett konstituerande möte. Förutom styrelsemöten har det hållits möten angående utarbetande av nya stadgar där fem personer utsedda av styrelsen har arbetat med frågan.

Firmatecknare har varit styrelsens samtliga ordinarie ledamöter, två i förening.

Revisorer har varit Jaagup Perem med Inge Sandberg som suppleant, valda av föreningen samt en revisor från BoRevision AB.

Valberedning har varit Marie Lönnstad, sammankallande, och Anita Holm, vilka är valda av stämman.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2193	2194	2196	2134	2067
Resultat efter finansiella poster	780	-717	111	246	35
Balansomslutning	28 124	27 950	28 180	28 244	28 243
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	835	835	835	809	785
Underhållsfond	1614	2103	2108	1941	1774
Soliditet i %	27	27	27	27	26

Swap-avtal
Föreningen har ett lån i ränteswap-avtal i Nordea, detta löper ut 2018.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	5 946 000	0	0	5 946 000
Fond för yttre underhåll	2103 350	0	-489 157	1 614 193
S:a bundet eget kapital	**8 049 350**	**0**	**-489 157**	**7 560 193**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-435 974	-716 888	489 157	-663 705
Årets resultat	-716 888	716 888	780 037	780 037
S:a ansamlad vinst/förlust	**-1 152 862**	**0**	**898 239**	**116 332**
S:a eget kapital	**6 896 488**	**0**	**780 037**	**7 676 524**

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 239 000 kr samt disposition ur med 728 157 kr

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 under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-663 705
Årets resultat	780 037
	116 332

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-210 412
Avsättning till underhållsfond	239 000
Balanserat resultat	87 744
	116 332

Ringblomman i Partille

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 193 208	2 194 008
Övriga rörelseintäkter	Not 2	67 848	23 428
Summa rörelseintäkter		**2 261 056**	**2 217 436**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-716 052	-556 785
Underhållskostnader	Not 4	-210 412	-728 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 853	-64 339
Personalkostnader	Not 6	-69 816	-68 916
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-244 036	-244 036
Summa rörelsekostnader		**-1 305 169**	**-1 662 234**
Rörelseresultat		**955 887**	**555 202**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	219	656
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-176 070	-1 272 746
Summa finansiella poster		**-175 851**	**-1 272 090**
Årets resultat	Not 10	**780 037**	**-716 888**

Ringblomman i Partille

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	26 840 385	27 084 421
Inventarier	Not 12	0	0
		26 840 385	27 084 421
Summa anläggningstillgångar		**26 840 385**	**27 084 421**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	657 750	840 696
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	25 773	25 307
		683 523	866 003
Kortfristiga placeringar	Not 15	600 000	0
Summa omsättningstillgångar		**1 283 523**	**866 003**
Summa tillgångar		**28 123 908**	**27 950 424**

Ringblomman i Partille

Balansräkning		**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 946 000	5 946 000
Underhållsfond		1 614 193	2 103 350
		7 560 193	8 049 350
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-663 705	-435 974
Årets resultat		780 037	-716 888
		116 332	-1 152 862
Summa eget kapital		**7 676 524**	**6 896 488**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 521 181	19 771 181
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	376 396	747 351
		19 897 577	20 518 532
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	250 000	250 000
Leverantörsskulder		75 618	54 195
Skatteskulder		3 589	3 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	220 600	228 027
		549 807	535 404
Summa skulder		**20 447 384**	**21 053 936**
Summa Eget kapital och skulder		**28 123 908**	**27 950 424**

Ringblomman i Partille
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 120 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.
Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 4 140 265 kr.

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.

Ringblomman i Partille

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	2 188 608	2 188 608
	Hyror	4 600	5 400
		2 193 208	**2 194 008**
Not 2	**Övriga rörelseintäkter**		
	Övriga intäkter	**67 848**	**23 428**
Not 3	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	140 808	148 924
	Reparationer	190 281	53 463
	El	128 308	120 291
	Vatten	66 364	59 880
	Sophämtning	20 622	21 445
	Övriga avgifter	50 232	45 956
	Förvaltningsarvoden	51 156	49 716
	Övriga driftskostnader	68 281	57 110
		716 052	**556 785**
Not 4	**Underhållskostnader**		
	Byggnad invändigt	49 393	0
	VVS	91 375	52 250
	El och tele	69 644	0
	Byggnad utvändigt	0	675 907
		210 412	**728 157**
Not 5	**Övriga externa kostnader**		
	Fastighetsskatt	43 068	41 836
	Övriga externa kostnader	21 785	22 503
		64 853	**64 339**
Not 6	**Personalkostnader**		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	57 000	55 000
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	0	2 000
	Sociala kostnader	9 816	8 916
		69 816	**68 916**
Not 7	**Av och nedskrivning av anläggningstillgångar**		
	Byggnader och ombyggnader	244 036	244 036
		244 036	**244 036**
Not 8	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter skattekonto	0	22
	Övriga ränteintäkter	219	634
		219	**656**
Not 9	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	159 907	140 760
	Förändring av skuld på Swap	-370 955	747 157
	Övriga finansiella kostnader	387 118	384 829
		176 070	**1 272 746**

Ringblomman i Partille

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 10	**Årets resultat**		
	Redovisat resultat	**780 037**	**-716 888**
	Förslag till avsättning underhållsfond	-239 000	-239 000
	Förslag till disposition underhållsfond	210 412	728 157
	Resultat efter underhållspåverkan	751 449	-227 731
	Förtida kostnadsföring av SWAP-avtal*	0	747 351
	Resultat exkl påverkan av engångspost SWAP-avtal	751 449	519 620

**I finansiellla kostnader ingår för året 2016 en engångspost på 747 351 kronor vilket avser framtida betalningar för swapavtal som löper till 2018-12-28. Resultatet blir genom detta inte rättvisande för räkensskapsår 2016 samt följande räkenskapsår fram till och med 2018.*

Föreningens swapavtal fungerar i praktiken som bundna lån och ovanstående redovisning innebär att räntan kostnadsförs i förtid vilket gör att resultatet är för lågt 2016 samt för högt 2017 och 2018. Sett över hela perioden blir det ingen ytterligare resultatpåverkan jämfört med om man redovisat räntan på rätt period.

Anledningen till ovanstående redovisning är att bokföringsnämnden i och med uppdateringen av K2-regelverket slagit fast att säkringsredovisning avseende något annat än skulder och fordringar i utländsk valuta inte är är tillåten i K2 för mindre ekonomiska föreningar eftersom det överordnade syftet med regelverket är förenkling.

Ringblomman i Partille

Noter		2017-12-31	2016-12-31
Not 11	**Byggnader och mark**		
	Ingående anskaffningsvärde	27 601 000	27 601 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 601 000	27 601 000
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 416 579	-3 172 543
	Årets avskrivningar	-244 036	-244 036
	Utgående avskrivningar	-3 660 615	-3 416 579
	Bokfört värde byggnader	**23 940 385**	**24 184 421**
	Bokfört värde mark	**2 900 000**	**2 900 000**
	Bokfört värde byggnader och mark	**26 840 385**	**27 084 421**
	Taxeringsvärde för Mellby 1:124 0 1:12		
	Byggnad - bostäder	23 600 000	23 600 000
		23 600 000	23 600 000
	Mark - bostäder	7 878 000	7 878 000
		7 878 000	7 878 000
	Taxeringsvärde totalt	31 478 000	31 478 000
Not 12	**Inventarier**		
	Ingående anskaffningsvärde	67 193	67 193
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 193	67 193
	Ingående avskrivningar	-67 193	-67 193
	Utgående avskrivningar	-67 193	-67 193
	Bokfört värde	**0**	**0**
Not 13	**Övriga fordringar**		
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	647 560	830 492
	Skattekonto	5 190	5 204
	Övrigt	5 000	5 000
		657 750	**840 696**
Not 14	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	25 640	25 307
	Upplupna intäkter	133	0
		25 773	**25 307**

Not 15 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2017-11-08	2018-02-28	3 mån	0,15%	600 000
					600 000

Fastränteplacering	600 000	0
	600 000	**0**

Ringblomman i Partille

Noter					2017-12-31	2016-12-31
Not 16	**Långfristiga skulder till kreditinstitut**					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SE-Banken Bolån	36292202	0,81%	2018-12-19	7 537 500	125 000
	SE-Banken Bolån	36292253	0,81%	2018-12-19	7 787 500	0
	SE-Banken Bolån	36292326	1,46%	2020-03-28	4 446 181	125 000
					19 771 181	250 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					**19 521 181**
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					18 521 181
	Ställda säkerheter:					
	Fastighetsinteckningar				24 688 000	24 688 000
Not 17	**Övriga skulder till kreditinstitut**					
	Ränteswap period 2009-02-19 - 2018-12-28				**376 396**	**747 351**
	Nominellt belopp 8 035 812 kr. Fast ränta 4,04%.					
Not 18	**Kortfristiga skulder till kreditinstitut**					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				**250 000**	**250 000**
Not 19	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**					
	Upplupna räntekostnader				6 482	4 440
	Övriga upplupna kostnader				28 060	20 562
	Förutbetalda hyror och avgifter				186 058	203 025
					220 600	**228 027**

Göteborg 13/3 2018

Barbro Samuelsson

Gerd Ivarsson

Lars Peter Lönnstad

Paul Kuck

Vår revisionsberättelse har 23/3 -18 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jaagup Perem
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Magnus Emilsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Ringblomman i Partille, org.nr. 769600-7462

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ringblomman i Partille för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed 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 Ringblomman i Partille för år 2017 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 revisorssed 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.

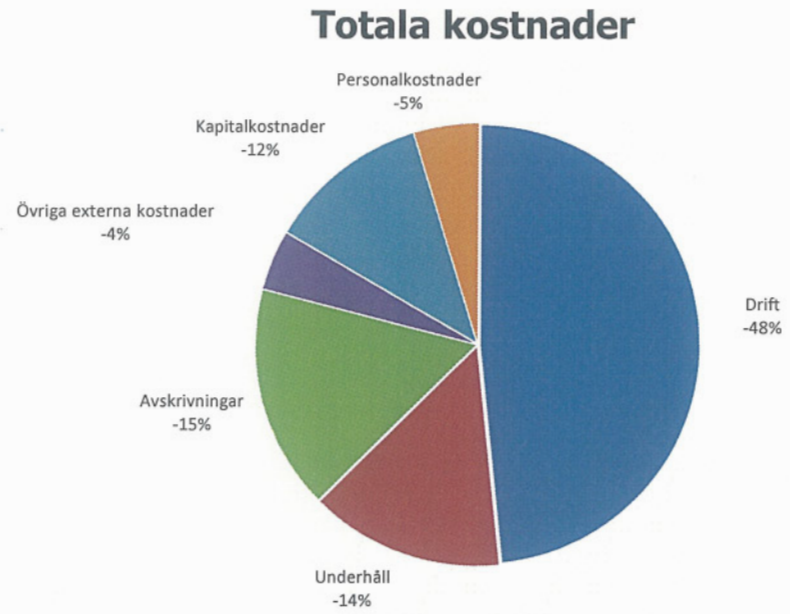
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

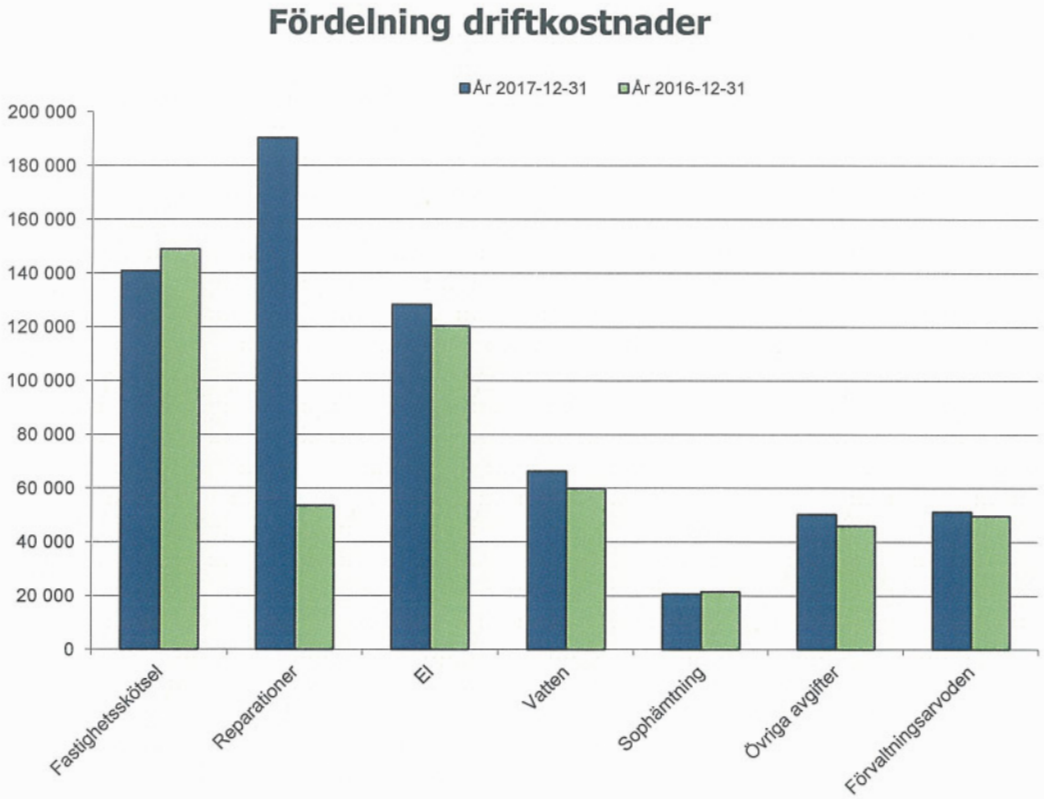
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst 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 överträdelser 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 23 / 3 2018

Magnus Emilsson
BoRevision AB

Jaagup Perem
Förtroendevald revisor


Totala kostnader
Personalkostnader
-5%
Kapitalkostnader
-12%
Övriga externa kostnader
-4%
Drift
-48%
Avskrivningar
-15%
Underhåll
-14%


Fördelning driftkostnader
År 2017-12-31
År 2016-12-31
200 000
180 000
160 000
140 000
120 000
100 000
80 000
60 000
40 000
20 000
0
Fastighetsskötsel
Reparationer
El
Vatten
Sophämtning
Övriga avgifter
Förvaltningsarvoden