

Årsredovisning

för

Brf Fyrskeppet på Norra Älvstranden

769607-3522

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan..

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2001-07-11 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-04-17

Föreningens senaste stadgar registrerades 2016-12-09

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-06-09 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Lars Forsman	ledamot
Lars Hultgren	ledamot
Maria Furuwidh	ledamot
Anette Zackariasson	ledamot
Anette Ruster	suppleant
Johan Hultqvist	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit elva protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Revisorer

BDO/ Håkan Mårtensson huvudansvarig revisor

Valberedning

Linda Wretman sammankallande

Sofia Löfstrand

Elin Stenmark

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Sannegården 28:32 i Göteborgs kommun. På fastigheten har uppförts ett flerbostadshus i sju våningar omfattande 59 st bostadsrätter med en sammanlagd bostadsarea om 4.586 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar.

Samfällighet/Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i gemensamhetsanläggningarna Sannegården ga:2, Sannegården ga:4 och Sannegården ga:10. Gemensamhetsanläggningarna avser kaj och tillhörande bryggor, förankringsanordningar för kajen, ytterbelysning, förbindelse mellan kajer och lokalgata (Styrfarten), park, dagvattenledningar med brunnar, kommunikationsytor, planteringar, närparkering, sopsugsanläggning, sopsugterminal med ledningar. Dessa anläggningar förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening.

Föreningen har en andel på 10% i gemensamhetsanläggningen Sköljestensgränden samfällighetsförening. Föreningen förvaltar ett parkeringsdäck samt markparkeringar i närområdet.

Gemensamhetsanläggning ga:21 har inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheten Sannegården 28:13-s gemensamma behov av parkeringsplatser och soprum. Under gården på fastigheten Sannegården 28:13 finns parkeringsdäck innehållande 60 p-platser för de två fastigheterna gemensamt.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	7
	2 rok	36
	3 rok	8
	4 rok	8

Föreningens ekonomi

Placering och förvaltning av föreningens kapital har under verksamhetsåret ombesörjts av styrelsen. Den löpande ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB

df

Årets in- och utbetalningar	2016	2015
Ingående kassasaldo	3 591 303	3 614 603
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	3 530 265	3 244 109
Finansiella intäkter	1	0
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	1 625 000
Förändring kortfristiga fordringar	81 164	0
Förändring kortfristiga skulder	0	186 059
	3 611 430	5 055 168
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	1 738 124	1 755 663
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 161 060	1 169 307
Anskaffning anläggningstillgångar	187 573	1 835 729
Förändring kortfristiga fordringar	0	44 489
Förändring kortfristiga skulder	128 217	0
Amortering av föreningens lån	273 280	273 280
	3 488 254	5 078 468
Årets kassaförändring	123 176	-23 300
Utgående kassasaldo	3 714 479	3 591 303

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den verksamhet som av styrelsen och genom styrelsens försorg bedrivits under året har i huvudsak berört översyn och underhåll av fastigheten samt utgjorts av en fokusering på kvarstående aktiviteter för att fullfölja tidigare uppstartat ombyggnadsprojekt.

Ombyggnationen av den tidigare hyreslokalen avslutades under föregående verksamhetsår. Den därvid färdigställda 1-rumslägenheten försåldes och arbetet med att inreda den nya föreningslokalen påbörjades. Under våren har betydande arbete lagts ner för att inreda lokalen och för att skapa rutiner, anvisningar och regelverk för dess användning. I maj månad anordnades en sammankomst med visning av föreningens nya gemensamhetslokal. Under sommaren blev sedan även boknings- och läsrutiner samt nätanslutningar klara och lokalen kunde tas i bruk.

I början av året genomfördes i enlighet med lagbestämmelser och Boverkets föreskrifter en OVK-besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Ett par lättare anmärkningar noterades i protokollet men kunde efter åtgärd godkännas i en efterbesiktning.

I slutet på föregående verksamhetsår havererade den större av de två tvättmaskiner som tillhör föreningens tvättstuga. Kostnaden för att reparera skadan bedömdes vara oförsvarligt stor varför beslut togs att skrotning + nyanskaffning var ett bättre alternativ. Eftersom även den mindre tvättmaskinen och torkmaskinerna i tvättstugan ansågs åldersstigna och sannolikt inom en nära framtid skulle komma att kräva allt fler reparationer beslutades att även ersätta dessa maskiner med nyanskaffning.

Med anledning av en missfärgning på tegelfasaden och en vatteninträngning i en lägenhet genomfördes en fuktbesiktning av fastigheten. Besiktningen gav inget svar på varför problemen uppstått och utredningsarbetet fortsätter. Uppdrag har lagts ut på plåtslagare att genomföra en ytterligare besiktning för att försöka utröna var vattnet trängt in.

Grunden till föreningens nybyggda lägenhet (lgh 101) har visat sig otillräcklig vad gäller konstruktion och kvalitet. Utrednings- och konstruktionsarbete har genomförts för att ta fram en ny och ändamålsenligare grind. Förfrågan har lämnats till verkstad för bedömning av önskat utförande, kostnadsberäkning och offert.

Göteborgs Stad, Stadsbyggnadskontoret, har utarbetat en detaljplan för området kring Celsiusgatan. Detaljplanen skickades ut i form av ett samrådsförslag daterat december 2015. Styrelsen har studerat detta förslag och anförde i en inlaga synpunkter på den tilltänkta nybyggnationen och påbyggnaden av befintlig byggnad utmed Östra Eriksbergsgatan. Framför allt pekade vi på olämpligheten i befarade höga bullernivåer och de miljöförsämringar som områdets förtätning med hög byggnation i vår närhet kommer att medföra.

Verksamhet under det kommande året - 2017

Revisionsbesiktning har genomförts av det kamerasytem som används för att övervaka händelser/aktiviteter i varmgaraget.

Bättringsmålning av väggarna i fastighetens trapphus har påbörjats. Fläckar tvättas bort och skador spacklas och målas.

Beslut har tagits om nya dörmattor i våra entréer. Installeras när vårstädningen är klar.

Beslut har tagits att fastighetens entrédörrar skall målas om. Uppdraget har lämnats ut till målare som genomför arbetet vid lämpligt väder.

Detaljplanen avseende Celsiusgatan har presenterats på nytt, som granskningsplan som ställts ut 1-22 februari 2017, nu med ytterligare fördjupning och detaljering. Informations-diskussionsmöte för föreningens medlemmar hölls i gemensamhetslokalen den 8 februari. Styrelsen har sammanställt inkomna synpunkter i en ny inlaga som skickats in till Stadsbyggnadskontoret. Inga större skillnader har kunnat avläsas mellan samråds- och granskningförslagen varför de besvär vi anför är samma som tidigare dvs oacceptabel bullernivå, försämrad miljö och risk för skador på vår fastighet vid sprängningsarbeten.

Medlemsinformation

Samtliga 59 bostadsrätter var upplättna till 88 medlemmar vid verksamhetsårets ingång och 93 medlemmar vid årets utgång.

Under året har 9 (5) överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning tkr	3 530	3 244	3 270	3 352
Resultat efter finansiella poster tkr	-133	-426	-357	76
Soliditet (%)	64,33	64,14	63,57	63,65
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	3,00	3,00	2,86
Genomsnittlig årsavgift / m ² kr	673	673	671	671
Bokfört värde / m ² bostadsyta kr	23 358	23 517	21 801	23 696
Lån / m ² bostadsyta kr	8 438	8 498	8 635	8 753
Fastighetens belåningsgrad %	36	36	40	37
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	12	12	14	14
Värmekostnad / m ² bostadsyta kr	100	89	89	101
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	23	24	22	21

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 679 000	1 288 000	1 264 000	3 012 154	-425 850	71 817 304
Disposition av föregående års resultat:			114 650	-540 500	425 850	0
Årets resultat					-132 664	-132 664
Belopp vid årets utgång	66 679 000	1 288 000	1 378 650	2 471 654	-132 664	71 684 640

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 471 654
årets förlust	-132 664
	2 338 990
disponeras så att till underhållsfonden avsätts i ny räkning överföres	116 000
	2 222 990
	2 338 990

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	3 457 554	3 171 719
Övriga rörelseintäkter	3	72 711	72 390
Summa rörelseintäkter		3 530 265	3 244 109
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-477 791	-440 974
Driftskostnader	5	-967 098	-982 576
Förvaltningskostnader	6	-183 154	-224 058
Personalkostnader	7	-110 081	-108 055
Avskrivningar		-763 746	-744 989
Summa rörelsekostnader		-2 501 870	-2 500 652
Rörelseresultat		1 028 395	743 457
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1	0
Räntekostnader		-1 161 060	-1 169 307
Summa finansiella poster		-1 161 059	-1 169 307
Resultat efter finansiella poster		-132 664	-425 850
Resultat före skatt		-132 664	-425 850
Årets resultat		-132 664	-425 850

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	107 117 977	107 847 144
Maskiner och inventarier	9	406 631	253 637
Konst	10	123 750	123 750
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 648 358	108 224 531
Summa anläggningstillgångar		107 648 358	108 224 531
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		3 099	46 265
Övriga fordringar		626	27 425
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 112	84 311
Summa kortfristiga fordringar		76 837	158 001
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 714 479	3 591 303
Summa kassa och bank		3 714 479	3 591 303
Summa omsättningstillgångar		3 791 316	3 749 304
SUMMA TILLGÅNGAR		111 439 674	111 973 835

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 967 000	67 967 000
Underhållsfond		1 378 650	1 264 000
Summa bundet eget kapital		69 345 650	69 231 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 471 654	3 012 154
Årets resultat		-132 664	-425 850
Summa fritt eget kapital		2 338 990	2 586 304
Summa eget kapital		71 684 640	71 817 304
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	38 424 369	38 697 649
Summa långfristiga skulder		38 424 369	38 697 649
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	12	273 280	273 280
Leverantörsskulder		66 753	162 002
Skatteskulder		167 898	171 864
Övriga skulder		127 951	384 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	694 783	467 704
Summa kortfristiga skulder		1 330 665	1 458 882
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 439 674	111 973 835

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	150 år
Maskiner och inventarier	20 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016	2015
Årsavgifter medlemmar	3 087 231	2 805 119
Hyresintäkt lokaler	12 000	9 600
Hyresintäkter garage och parkering	358 323	357 000
	3 457 554	3 171 719

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgifter	8 872	4 446
Pantsättningsavgifter	4 440	3 113
Övriga intäkter	59 398	64 831
	72 710	72 390

Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt/-avgift	81 212	86 686
Fastighetsförsäkring	31 033	28 351
Reparationer fastighet	226 253	178 235
Fastighetsskötsel	125 581	142 127
Väghållning/snörojning	13 712	5 575
	477 791	440 974

Not 5 Driftskostnader

	2016	2015
El	52 919	56 707
Fjärrvärme	460 790	410 024
Vatten/Avlopp	104 476	109 415
Sophämtning/återvinning	4 502	6 835
Datakommun./Bredband	174 139	170 664
Samfällighetsförening	170 272	228 931
	967 098	982 576

Not 6 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Port-/Hisstelefon	8 904	7 804
Revisionskostnader	24 000	19 875
Ekonomisk förvaltning	76 656	75 524
Konsultarvoden	35 732	51 072
Föreningsavgifter	5 860	5 860
Administrativa kostnader	32 002	63 923
	183 154	224 058

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2016	2015
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	88 600	89 000
Sociala kostnader	21 481	19 055
Totala löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	110 081	108 055

Am df

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	114 073 773	112 385 055
Inköp		1 688 718
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 073 773	114 073 773
Ingående avskrivningar	-6 226 629	-5 497 462
Årets avskrivningar	-729 167	-729 167
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 955 796	-6 226 629
Utgående redovisat värde	107 117 977	107 847 144
Taxeringsvärden byggnader	74 400 000	68 226 000
Taxeringsvärden mark	44 000 000	28 932 000
	118 400 000	97 158 000
Bokfört värde byggnader	99 317 977	100 047 144
Bokfört värde mark	7 800 000	7 800 000
	107 117 977	107 847 144

Not 9 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	316 430	104 380
Inköp	187 573	147 011
Omklassificeringar	0	65 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	504 003	316 430
Ingående avskrivningar	-62 793	-46 971
Årets avskrivningar	-34 579	-15 822
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 372	-62 793
Utgående redovisat värde	406 631	253 637

Not 10 Konst

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 750	123 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	123 750	123 750
Utgående redovisat värde	123 750	123 750

Not 11 Pågående ombyggnation

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	65 039
Årets anskaffning	0	0
Omfört mot byggnad	0	-65 039
	0	0

Not 12 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	2,99	2018-04-02	38 697 649	38 970 929
			38 697 649	38 970 929
Kortfristig del av långfristig skuld			273 280	273 280

Amortering inom 2-5 år: 1.093.120

Amortering efter 5 år: 37.331.249

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

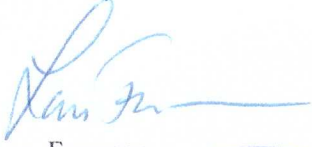
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	282 837	284 834
Förskottsbet avgifter/hyror	276 051	51 136
Upplupen elkostnad	5 047	5 357
Upplupen värmekostnad	62 452	54 344
Upplupen VA och renhållning	26 708	27 257
Revisionsarvode	18 750	13 500
Revisorsringen Sverige AB	22 583	20 530
Övriga upplupna kostnader	355	10 746
	694 783	467 704

Not 14 Ställda säkerheter

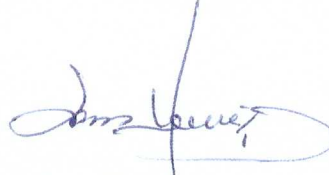
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	45 823 000	45 823 000
	45 823 000	45 823 000

Handwritten initials/signature

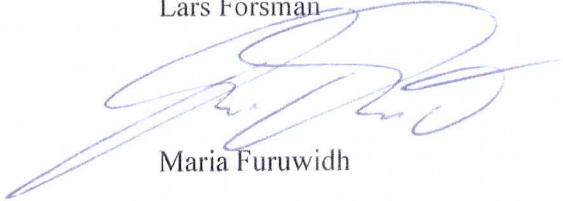
Göteborg 25/4 - 2017



Lars Forsman



Lars Hultgren



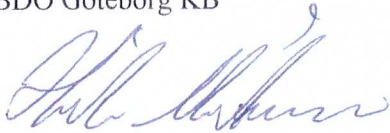
Maria Furuwidh



Anette Zakariasson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2 / 5 - 2017

BDO Göteborg KB



Håkan Mårtensson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden
Org.nr. 769607-3522

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fyrskippet på Norra Älvstranden 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 Fyrskippet på Norra Älvstranden för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 2 maj 2017



Håkan Mårtensson
Auktoriserad revisor