

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2011-10-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nordviksbergs samfällighet. Föreningens andel är 31,7 procent. Samfälligheten förvaltar lokal- o kvartersgator, gång- o cykelväg, besöks P, grön- o lektytor, miljöhus, belysning.

Styrelsen

Per-Axel Berndt	Ordförande	
Kurt Mikael Sandström	Vice ordförande	
Rebecka Solveig Maria Levin	Sekreterare	avgår p.g.a. flytt
Victoria Erika Söderberg	Kassör	
Kurt Ingemar Hasselberg	Fastighetsansvarig	
Eva Gertrud Agneta Lundin	Suppleant	
Sanna Marlene Wislander	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per-Axel Berndt, Kurt Ingemar Hasselberg, Rebecka Solveig Maria Levin och Eva Gertrud Agneta Lundin.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Katarina Eklund

Ordinarie Extern

BDO

Valberedning

Birgitta Hasselberg

Samman kallande

Barbro Wällander

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
NORDVIK 1:286	2012	Tjörn

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 8 flerbostadshus.

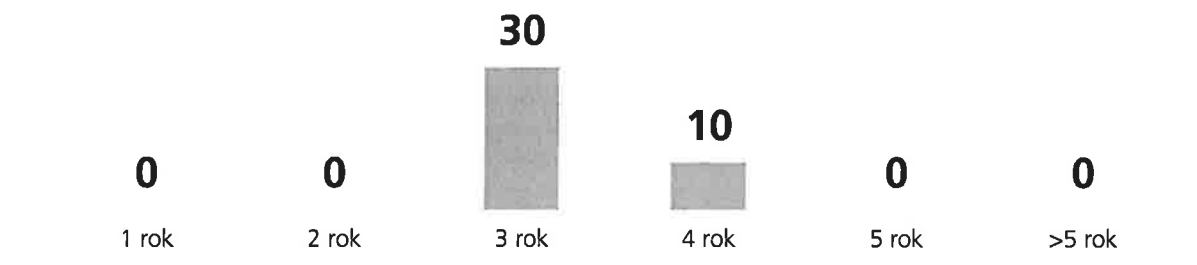
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 990 m², varav 2 990 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet

Kommentar

Uthyrd 35 nätter under 2016

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avhjälpt fel på trapphissar	2016	Garantiåtgärder
Åtgärdat fel i brandskydd och isolering på kanalvindar	2015 - 2016	Garantiåtgärder
Avhjälpt fel från 2-års besiktning bl a köksventilation, just balkong/ altandörrar, målning mm	2015 - 2017	Garantiåtgärder
Skorstenshuvar	2015	Vindskador från stormen Egon
Skorstenshuvar och limning av nockpannor	2015	Vindskador från stormen Helga
Justering av värmeanläggning	2014 - 2015	Garantiåtgärder

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

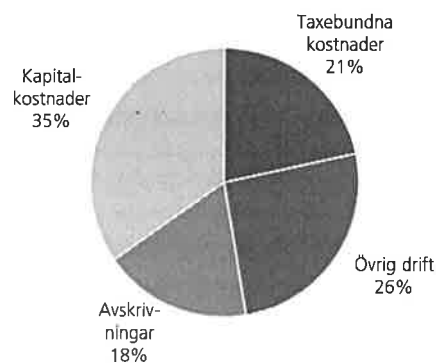
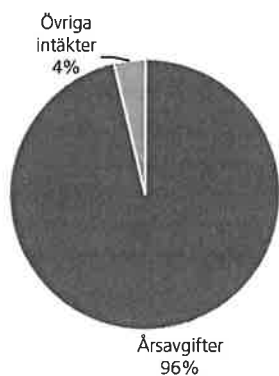
Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Myggenäs gård	Snöröjning och gräsklippning
Skärhamns vägförening	Snöröjning
SLP Lyft- och elprovning i Sverige AB	Besiktning trappliftar

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	726 688	602 168
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 874 009	1 941 116
Finansiella intäkter	337	107
Ökning av kortfristiga skulder	133 208	31 629
	2 007 554	1 972 852
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 045 830	1 029 546
Finansiella kostnader	753 321	693 210
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	3 883	0
Minskning av långfristiga skulder	124 249	125 576
	1 927 283	1 848 322
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	806 959	726 688
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	80 271	124 520

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Föreningen har haft 2 arbetsdagar där man bl. a rensat rabatter, planterat och anlagt häck vid hus 1
- * Drift- och underhållsinstruktioner (bygg, el, rör och vent) för föreningens byggnader har färdigställts och finns digitalt och insatt i 2 omg. pärmar.
- * Avtal har tecknats med SLP Lyft- och Elprovning i Sverige AB betr. tredjepartskontroll av trapphissarna.
- * Energideklaration har gjorts för byggnaderna.
- * Nytt elavtal har tecknats med Fortum
- * Nytt lånevtal har tecknats med SEB.
- * SBC har under hösten färdigställt underhållsplanen för föreningens byggnader
- * En bostadspärm innehållande bl. a underhållsinstruktioner för lägenheten har upprättats och delats ut till respektive lägenhet.
- * En varmvattenberedare i respektive hus 2, 3 och 4 har kompletterats med elpatron.
- * Ett brandsäkert dokumentskåp har installerats i föreningens förråd i hus 1.
- * Årlig kontroll av värmepumparna har utförts.
- * Kontrollkörning samt felavhjälpande av trapphissarna har utförts.
- * Avhjälpande av garantifel från 2-årsbesiktningen september 2015 och efterbesiktningen dito augusti 2016 pågår alltjämt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st

Överlåtelse under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:53

Tillkommande medlemmar:11

Avgående medlemmar:12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	598	598	598	123
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 267	9 309	9 351	9 363
Elkostnad/m ² totalyta	61	62	67	12
Vattenkostnad/m ² totalyta	73	66	61	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	252	232	274	63
Soliditet (%)	65	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-314	-171	-218	-97
Nettoomsättning (tkr)	1 839	1 874	1 812	366

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 990 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	54 045 000	0	0	54 045 000
Fond för yttre underhåll	361 800	132 600	0	229 200
S:a bundet eget kapital	54 406 800	132 600	0	54 274 200
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 772 496	-132 600	-170 923	-1 468 973
Årets resultat	-314 194	-314 194	170 923	-170 923
S:a ansamlad förlust	-2 086 690	-446 794	0	-1 639 896
S:a eget kapital	52 320 110	-314 194	0	52 634 304

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-314 194
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 639 896
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-132 600
summa balanserat resultat	-2 086 690

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-2 086 690**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 838 991	1 874 332
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 018	66 784
Summa rörelseintäkter		1 874 009	1 941 116
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-792 824	-841 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 075	-133 600
Personalkostnader	Not 6	-78 931	-54 461
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-389 389	-389 390
Summa rörelsekostnader		-1 435 219	-1 418 936
RÖLSERESULTAT		438 790	522 180
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		337	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-753 321	-693 210
Summa finansiella poster		-752 984	-693 103
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-314 194	-170 923
ÅRETS RESULTAT		-314 194	-170 923

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	79 655 270	80 044 659
Summa materiella anläggningstillgångar	79 655 270	80 044 659
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	79 655 270	80 044 659
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	581 350	726 688
Summa kortfristiga fordringar	581 350	726 688
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	229 492	0
Summa kassa och bank	229 492	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	810 842	726 688
SUMMA TILLGÅNGAR	80 466 112	80 771 347

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 045 000	54 045 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	361 800	229 200
Summa bundet eget kapital		54 406 800	54 274 200
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 772 496	-1 468 973
Årets resultat		-314 194	-170 923
Summa fritt eget kapital		-2 086 690	-1 639 896
SUMMA EGET KAPITAL		52 320 110	52 634 304
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	27 588 258	27 707 199
Summa långfristiga skulder		27 588 258	27 707 199
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	120 268	125 576
Leverantörsskulder		83 036	80 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	354 440	223 506
Summa kortfristiga skulder		557 744	429 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 466 112	80 771 347

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	200 år	200 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 788 510	1 788 510
Hyror garage	14 400	14 400
Varmvattenintäkter	33 919	63 260
Gästlägenhet	2 000	8 000
Öresutjämning	162	162
	1 838 991	1 874 332

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	16 110	0
Återbäring försäkringsbolag	3 907	0
Övriga intäkter	15 001	66 784
	35 018	66 784

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	157 055	153 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	850
	Snöröjning/sandning	29 091	5 674
	Hissbesiktning	4 688	0
	Gemensamma utrymmen	0	866
	Gård	15 249	6 730
	Förbrukningsmateriel	8 495	6 678
		214 578	173 798
	Reparationer		
	Lås	635	568
	Värmeanläggning/undercentral	7 751	26 136
	Elinstallationer	10 000	0
	Tak	0	23 385
	Mark/gård/utemiljö	0	8 888
	Skador/klotter/skadegörelse	0	25 010
		18 386	83 987
	Taxebundna kostnader		
	El	182 036	186 102
	Vatten	219 084	198 487
	Sophämtning/renhållning	66 400	63 936
		467 520	448 525
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 340	34 895
	Markhyra/vägavgift/avgäld	42 000	41 400
	Samfällighetsavgift	8 000	8 000
		92 340	84 295
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	0	50 880
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	792 824	841 485

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	3 062	2 100
	Juridiska Åtgärder	600	15 320
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 075	17 710
	Föreningskostnader	1 800	5 186
	Fritids- och trivselkostnader	935	0
	Studieverksamhet	2 125	9 426
	Förvaltningsarvode	60 906	58 472
	Administration	16 022	3 193
	Korttidsinventarier	5 000	0
	Konsultarvode	59 125	22 193
		174 075	133 600

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	62 100	44 500
	Sociala kostnader	16 831	9 961
		78 931	54 461

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	389 389	503 590
	Uppskrivning byggnad	0	-114 200
		389 389	389 390

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	80 855 884	58 015 884
	Nyanskaffningar	0	22 840 000
	Utgående anskaffningsvärde	80 855 884	80 855 884
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	0	22 725 800
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	0
		0	22 725 800
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-811 225	-307 636
	Årets avskrivningar enligt plan	-389 389	-503 590
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 200 614	-811 225
	Planenligt restvärde vid årets slut	79 655 270	80 044 659
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 977 987	2 977 987
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 200 000	6 200 000
		44 200 000	38 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 200 000	38 200 000
		44 200 000	38 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	-411	0
	Skattefordran	387	0
	Klientmedel hos SBC	577 467	726 688
	Fordringar	3 907	0
		581 350	726 688

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	229 200	114 600
	Reservering enligt stadgar	132 600	114 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	361 800	229 200

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
SEB	1,970 %	7 918 723	7 999 735	2020-06-28
Handelsbanken	1,910 %	6 856 755	6 891 387	2020-09-30
Sparbanken	3,790 %	6 018 972	6 023 596	2018-08-31
SEB	0,990 %	6 914 076	6 918 057	2019-11-28
Summa skulder till kreditinstitut		27 708 526	27 832 775	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 268	-125 576	
		27 588 258	27 707 199	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 107 186 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Vatten	64 073	0
Sophämtning	16 691	0
Arvoden	44 300	44 500
Sociala avgifter	13 919	9 961
Ränta	39 933	29 782
Förutbetalda avgifter och hyror	175 524	139 263
	354 440	223 506

Styrelsens underskrifter

SKÄRHAMN den 28/4 2017



Per-Axel Berndt
Ordförande

Kurt Mikael Sandström
Vice ordförande



Rebecka Solveig Maria Levin
Sekreterare



Victoria Erika Söderberg
Kassör



Kurt Ingemar Hasselberg
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2017



Katarina Eklund
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1
Org.nr. 769623-8265

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1 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 den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nordviksberg 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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.

Stenungsund den 5/5 2017

BDO Göteborg AB



Katarina Eklund

Auktoriserad revisor