

Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg

769615-1310

Räkenskapsåret  
2017-01-01 - 2017-12-31

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg, 769615-1310 får härmed avge årsredovisning för 2017, föreningens elfte räkenskapsår.

### Föreningsfrågor

Brf Hagaparken bildades i september 2006 och registrerades hos Bolagsverket 2006-10-04.

Vid extra föreningsstämma 2006-12-18 beslutade stämman efter omröstning att ge styrelsen i uppdrag att förvärva fastigheten Niklasberg 4 i Vänersborgs kommun.

### Styrelse mm

Föreningens styrelse består av:

Mats Martinsson	Ordförande
Claes Arosenius	Vice ordförande
Emilie Åkerblom	Sekreterare
Christofer Svensson	Ledamot
Per Ove Funnemark	Ledamot
Stig-Lennart Larsson	Ledamot
Veronica Sjöling	Ledamot
Stefan Grabowski	Suppleant
Birgitta Arosenius	Suppleant

Föreningens revisor:  
Lena Gustafsson, auktoriserad revisor

Valberedning:  
Anders Larsson och Mona Wernbo

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit hela styrelsen i förening eller två ledamöter i förening.

### Verksamheten

#### Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Niklasberg 4 i Vänersborgs kommun. I fastigheten upplåter föreningen huvudsakligen lägenheter.

Fastigheten uppfördes 1912-1916 och har totalrenoverats 1992-1993. Fastigheten är ett flerbostadshus med 4 våningar samt källare och delvis inredd vind.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Taxeringsvärdet uppgår till 29 000 000 kr varav 22 600 000 är byggnadsvärde.

Den totala fastighetsarealen är 5 572 kvm. Bostadsytan uppgår till 3 966 kvm och därutöver finns gemensamma ytor såsom cykelförråd, tvättstuga och torkrum samt lägenhetsförråd. I föreningen finns också p-platser med motorvärmare för uthyrning samt några enstaka mindre förrådslokaler för uthyrning.

Föreningen är via fastigheten Niklasberg 4 ansluten till Hagaparkens Samfällighetsförening (717916-5670) vilken förvaltar gemensamhetsanläggningarna Niklasberg GA3, GA:4 och GA:5. Gemensamhetsanläggningarna avser vägar och gemensamma grönområden.



Det finns totalt 47 lägenheter i fastigheten fördelade på:

1 rok	5 st
2 rok	23 st
3 rok	2 st
3½ rok	1 st
4 rok	14 st
5 rok	1 st
6 rok	1 st

Per 2017-12-31 upplåter föreningen 45 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Under verksamhetsåret har 4 st överlåtelser av bostadsrättslägenheter skett. Samtliga köpare har beviljats medlemskap i föreningen.

### Förvaltning / organisationsanslutning mm

Föreningen är medlem i Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk förening.

För drift av föreningen och dess ägda fastighet har föreningen avtal med bl a:

<i>Tjänst</i>	<i>Leverantör</i>
Fastighetsskötsel	Peab
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fjärrvärme	Vattenfall
Vatten	Regementsgatans bostäder
El	Göta Energi, Vattenfall
Fastighetsjour	Spikbussen
Markskötsel	Farmartjänst
Lokalvård	Tristar Clean
Hissunderhåll	Callenberg/Schindler
Telefonabonnemang porttelefon	Telia
Kabel-TV	Com Hem
Hisslarm	SOS alarm
Ventilationsunderhåll	Svensk Luft och Miljöteknik

### Ekonomisk översikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	2 879	2 853	2 917	2 908
Rörelseresultat, tkr	362	1 053	1 485	1 188
Resultat efter finansiella poster, tkr	111	613	926	503
Eget kapital, tkr	20 237	20 127	18 574	17 648
Balansomslutning, tkr	35 162	35 431	35 069	35 389
Soliditet, %	57	57	53	50
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	694	694	694	694
Bankskuld kr/kvm bostadsrättsyta	3 755	3 839	4 313	4 542
Föreningens underhållsfond, tkr	1 355	1 068	568	478
Taxeringsvärde fastighet, tkr	29 000	29 000	29 000	29 800



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Finansiering

I januari 2017 har ett lån på 7 415 000 villkorsändrats till lägre ränta och delats upp i två lån med villkorsändring efter 2 år respektive 5 år. Föreningens räntekostnader har därmed sänkts jämfört med tidigare år.

### Driftskostnader, reparation & underhållsåtgärder

Under året har en relativt omfattande renovering och modernisering av hissar i 6:an och 8:an genomförts, bl a nytt hydraulaggregat och styrsystem, el, hissinnredning och målning av stannplansdörrar, varför föreningens kostnader för periodiskt fastighetsunderhåll har ökat markant jämfört med tidigare år.

Fasadskador vid 6:ans entré har putsats och målats. Parkeringsplatsen har upprustats genom borttagning av påväxt mossa på asfalterade ytor, nya linjemarkeringar samt beskärning av omringande häck. Ventil- och styrdon för reglering av varmvattnet har bytts ut. En lekstuga har köpts in till lekplatsen.

Driftskostnaderna har ökat något till följd av kostnader för gemensamhetsanläggningar via Samfällighetsföreningen Hagaparken samt ökade kostnader för markskötsel.

### Övrigt

Gemensamma aktiviteter har under året varit en gemensam städdag i april och en höstfest.

## Framtida utveckling

Under kommande år planeras bl. a. underhåll av lekplatsen samt renovering av befintliga rabatter utanför entréerna. Ett modernare låssystem kommer att utredas och en eventuell omläggning av vattenleveransen till fastigheten ses över. För att säkra medel för underhållsbehov på längre sikt, föreslår styrelsen en extra avsättning till yttre fonden med 300.000 kronor.

Utifrån föreningens ekonomi och planerade åtgärder, bedömer styrelsen att någon höjning av årsavgifterna för 2018 ej behöver ske. Hyreshöjning hyresrätter har beslutats och genomförts med 0,65% fr o m 2018-01-01.

## Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	13 212 406	2 666 864	1 068 200	3 179 267
Årets avsättning enligt årsstämmobeslut			287 000	-287 000
Årets resultat				110 755
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 212 406</b>	<b>2 666 864</b>	<b>1 355 200</b>	<b>3 003 022</b>



### Dispositioner beträffande balanserad vinst

Utifrån kommande renoveringsbehov, föreslår styrelsen att utöver den stadgeenliga avsättningen till underhållsfonden sker en extra avsättning till underhållsfonden.

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 892 267
årets resultat	110 755
<b>Totalt</b>	<b>3 003 022</b>
disponeras för	
stadgeenlig avsättning till underhållsfond	87 000
extra avsättning till underhållsfond	300 000
balanseras i ny räkning	2 616 022
<b>Summa</b>	<b>3 003 022</b>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 879 379	2 853 615
Övriga rörelseintäkter		-	22 097
		<u>2 879 379</u>	<u>2 875 712</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>	3		
Övriga externa kostnader	4	-2 247 591	-1 521 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-269 506	-265 841
<b>Rörelseresultat</b>		<u>362 282</u>	<u>1 088 541</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1	52
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-251 528	-475 273
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>110 755</u>	<u>613 320</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>110 755</u>	<u>613 320</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>110 755</u>	<u>613 320</u>

*h*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	32 978 640	33 181 790
Inventarier, verktyg och installationer	9	162 766	192 472
		<u>33 141 406</u>	<u>33 374 262</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 141 406</b>	<b>33 374 262</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Aktuell skattefordran		=	2 147
Övriga fordringar		979	36 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20 245	20 284
		<u>21 224</u>	<u>58 910</u>
<b>Kassa och bank</b>		<b>1 999 410</b>	<b>1 997 769</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 020 634</b>	<b>2 056 679</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 162 040</b>	<b>35 430 941</b>

*M*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 212 406	13 212 406
Upplåtelseavgifter		2 666 864	2 666 864
Fond för yttre underhåll		1 355 200	1 068 200
		<u>17 234 470</u>	<u>16 947 470</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 892 267	2 565 946
Årets resultat		110 755	613 320
		<u>3 003 022</u>	<u>3 179 266</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>20 237 492</u>	<u>20 126 736</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	14 320 500	14 644 500
		<u>14 320 500</u>	<u>14 644 500</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		124 000	124 000
Förskott från medlemmar		229 902	239 780
Leverantörsskulder		62 353	114 923
Skatteskulder		62	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	187 731	181 002
		<u>604 048</u>	<u>659 705</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>35 162 040</u>	<u>35 430 941</u>





## Noter

Belopp i kr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

#### **Förvärv av byggnader och mark**

Bostadsrättsföreningen har vid föreningsstämma i december 2006 beslutat att föreningen skall förvärva fastigheten Niklasberg 4 i Vänersborgs kommun.

Det övergripande syftet och affärstransaktionen har således varit att bostadsrättsföreningen skall förvärva och bli lagfaren ägare till fastigheten. Till följd av hur fastigheten ägdes av tidigare ägare (via ett aktiebolag) och affärsförhandlingarna med denne, har föreningen för att få fastigheten i sin ägo, varit tvungen att göra förvärvet i flera led. Först har föreningen förvärvat samtliga aktier i AB Niklasberg 4 och per samma dag har detta bolag beslutat om att sälja fastigheten Niklasberg 4 för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Därefter har aktiebolaget inte längre någon verksamhet, och har därför likviderats.

Det saknades vid förvärvstidpunkten en uttrycklig normgivning på området (t ex BFN) på hur en transaktion enligt ovanstående beskrivning enligt god sed skall redovisas. Företeelsen är inte ovanlig i samhället med alla ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, men olika tolkningar av lagen förekommer. Den strikta tolkningen av lagstiftningen innebär att sk bruttometod skall tillämpas, dvs varje deltransaktion redovisas för sig medan en mildare tolkning av lagstiftningen innebär att sk nettometod tillämpas, dvs affärshändelserna ses som en enda affärstransaktion.

Enligt ÄRL 4 kap 3 § 1 st skall en anläggningstillgång tas upp till belopp motsvarande utgifterna för tillgångens förvärv. Enligt ÄRL 4 kap 3 § 1 st framgår att i anskaffningsvärdet för en förvärvad tillgång skall räknas in, utöver inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Ur bostadsrättsföreningens perspektiv (mot bakgrund av det övergripande syftet och att förvärven skett momentant) anses kriterierna vara uppfyllda för att händelseförloppet skall betraktas som en enda affärstransaktion. Av dessa skäl har en sk nettometod tillämpats vid redovisningen av förvärvet vid upprättande av årsredovisningen. Det vill säga att summan av nettokostnaderna för förvärvet har aktiverats som byggnad och mark med fördelning på byggnads- respektive markvärde utifrån gällande taxeringsvärde.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,7
-Inventarier	10
-Installationer	14,29



### Upplåtelseavgifter

Föreningen har enligt stadgarna möjlighet att ta ut sk upplåtelseavgift vid förstagångsupplåtelse. Upplåtelseavgifterna utgör bundet eget kapital.

I de fall föreningen har kostnader i samband med sådan upplåtelse, t ex mäklararvode, renoveringskostnader samt utebliven hyra, reduceras erhållen upplåtelseavgift med dessa kostnader, dvs kostnaderna belastar inte resultatet utan bokförs direkt mot bundet eget kapital.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostadsrätter	2 667 964	2 626 063
Hyror, hyresrätter	131 784	189 303
Övriga hyresintäkter	20 960	20 260
Övriga hyresintäkter, bredband	56 400	56 400
Övriga intäkter	2 271	2 435
Outhyrt, hyresrätter	-	-40 846
	<b>2 879 379</b>	<b>2 853 615</b>

### Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Driftskostnader</b>		
El	92 006	92 128
Värme och vatten	486 019	504 713
Renhållning och städning	73 430	74 829
Sophämtning	77 778	76 738
Fastighetsskötsel	150 550	147 348
Markskötsel, snöskottning, grönytor mm	109 001	57 244
TV-avgifter	22 326	23 453
Fastighetsskatt	61 805	59 596
Kostnader samfällighetsförening/gemensamhetsnalgging	26 620	-
Övriga fastighetskostnader	11 148	9 805
Försäkring	30 974	30 476
Administration	43 197	47 755
Övriga kostnader	30 115	6 385
	<b>1 214 969</b>	<b>1 130 470</b>
<b>Underhållskostnader</b>		
Reparationer	91 017	100 075
Löpande fastighetsunderhåll	11 284	17 234
Periodiskt fastighetsunderhåll	930 321	273 550
	<b>1 032 622</b>	<b>390 859</b>
	<b>2 247 591</b>	<b>1 521 329</b>

*h*

### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	203 150	203 150
Maskiner, inventarier och intallationer	66 356	62 691
<b>Summa</b>	<b>269 506</b>	<b>265 841</b>

### Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ränteintäkter	1	52
<b>Summa</b>	<b>1</b>	<b>52</b>

### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Räntekostnader	251 528	475 273
<b>Summa</b>	<b>251 528</b>	<b>475 273</b>

### Noter till balansräkning

#### Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
-Vid årets början	35 196 369	35 196 369
	35 196 369	35 196 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 014 579	-1 811 429
-Årets avskrivning enligt plan	-203 150	-203 150
	-2 217 729	-2 014 579
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 978 640</b>	<b>33 181 790</b>
Taxeringsvärde byggnader:	22 600 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark:	6 400 000	6 400 000
	29 000 000	29 000 000

I anskaffningsvärdet ingår markvärde med 6 174 801 kr.

#### Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	491 527	454 877
-Nyanskaffningar	36 650	36 650
	528 177	491 527
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-299 055	-236 364
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-66 356	-62 691
	-365 411	-299 055
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>162 766</b>	<b>192 472</b>



### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	5 670	5 580
Förutbetalda försäkringspremier	9 144	8 676
Förutbetalda serviceavtal och föreningsavgifter	5 431	2 264
Återbäring försäkring	-	3 764
	<b>20 245</b>	<b>20 284</b>

### Not 11 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	1 999 410	1 997 769
	<b>1 999 410</b>	<b>1 997 769</b>

### Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats, %	Konv.datum	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	4,66	2017-01-30	-	7 415 000
Stadshypotek	1,56	2019-01-30	4 917 500	4 947 500
Stadshypotek	1,90	2020-10-30	1 800 000	1 800 000
Stadshypotek	1,20	2020-01-30	2 400 000	-
Stadshypotek	1,70	2022-01-30	4 955 000	-
Stadshypotek, rörligt	1,35	2018-02-02	372 000	606 000
			<b>14 444 500</b>	<b>14 768 500</b>
Avgår: kortfristig del			-124 000	-124 000
			<b>14 320 500</b>	<b>14 644 500</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 13,6 mkr.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	21 795	41 070
Upplupna kostnader el, värme och vatten	86 243	76 493
Övriga poster	79 693	63 439
	<b>187 731</b>	<b>181 002</b>

### Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 760 000	36 760 000
<b>Summa</b>	<b>36 760 000</b>	<b>36 760 000</b>

#### Eventalförpliktelser

Inga

Inga

## Underskrifter

Vänersborg den 25/2 2018



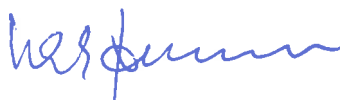
Mats Martinsson  
Ordförande



Per-Ove Funnemark



Veronica Sjöling



Claes Arosenius



Stig-Lennart Larsson

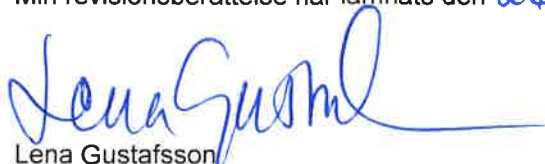


Christofer Svensson



Emilie Åkerblom

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 februari 2018



Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg, org.nr 769615-1310

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg för år 2017.

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 2017 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 för föreningen.

#### *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 övriga 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.

## 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 Bostadsrättsföreningen Hagaparken Vänersborg för år 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Vänersborg den 26 februari 2018



Lena Gustafsson  
Auktoriserad revisor