

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lilla Torget

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 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-04-30 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ulf Ekström	Ordförande
Per Kangevall	Ledamot
Christer Muregård	Kassör
Michael Olausson	Ledamot
Peter Orrgren	Ledamot
Marianne Söderberg	Sekreterare

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Filip Laurin

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Kenneth Orrgren
Jonas Åberg

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-13.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Inom Vallgraven 53:14	2010	Göteborgs kommun
Inom Vallgraven 53:17	2010	Göteborgs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1808 - 1895 och består av 3 flerbostadshus.

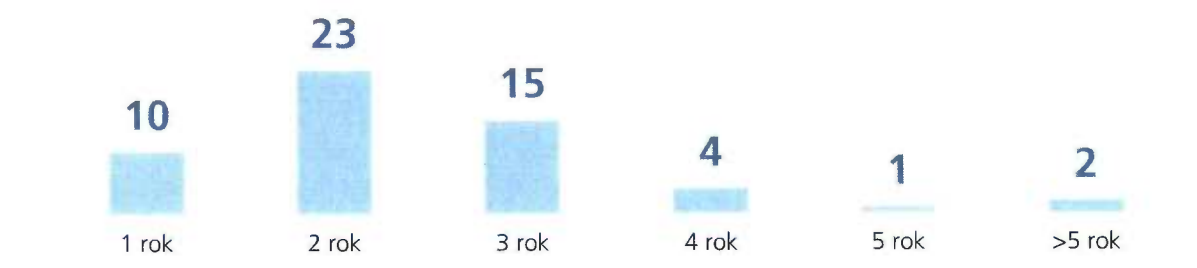
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 535 m², varav 5 229 m² utgör lägenhetsyta och 1 306 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fiskekrogen	912 m ²	2022-08-31
Fiskekrogen kontor	75 m ²	2022-08-31
Tempel Lounge HB	144 m ²	2017-08-31
Fredag Eventbyrå AB	175 m ²	2019-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fastigheten Inom Vallgraven 53:14 och Inom Vallgraven 53:17	2010 - 2013	Större ombyggnad slutförd 2013

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster renovering/målning	2020	Fönster mot gatan enligt plan.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Nybloms Fastighetsservice	Fastighetsskötsel
Green Landscaping AB	Snöröjning/halkbekämpning
Klotterjägarna AB	Klottersanering
Alternativstäd	Trappstädning etc
DEKRA	Hissar
Energitjänstavtal- driftunderhåll med Göteborg Energi	Göteborg Energi
Securitas Larmtjänst	Securitas
Service Bellis växtmiljö	Service Bellis
Kone Care Serviceavtal	Hissar
CWS-boco Oskarström	Entrémattor
Park och Natur	Göteborgs stad

Föreningens ekonomi

Amortering har skett med 2.5 mkr under 2016 på föreningens hypotekslån. Se övrigt not om föreningens lån.

Ytterligare amortering har utförts under januari 2017 med 0.5 mkr på ett av föreningens hypotekslån.

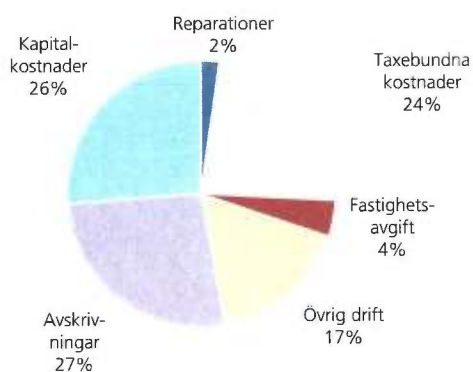
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2012 en ekonomisk plan som sträcker sig fram till 2019.

Klientmedel hos SBC Föreningens medel är åtskilda från SBC:s egna medel enligt Lagen om redovisningsmedel.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 228 509	2 226 633
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 414 034	5 400 108
Finansiella intäkter	748	1 548
Minskning kortfristiga fordringar	65	67 567
Ökning av kortfristiga skulder	56 219	384 922
	5 471 066	5 854 145
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 478 604	2 507 455
Finansiella kostnader	1 373 804	1 844 813
Ökning av materiella anläggningstillgångar	71 149	0
Minskning av långfristiga skulder	2 500 000	500 000
	6 423 557	4 852 268
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 276 018	3 228 509
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-952 491	1 001 876

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplan för perioden 2017- 2046 har upprättats tillsammans med SBC i Göteborg.

Generalentreprenören FO Petersson AB vilka utförde renoveringen av föreningens fastigheter började under 2015 att åtgärda besiktningsanmärkningarna.

Anmärkningarna förväntas slutföras under 2017 enligt plan.

Parkeringsbolaget har under 2016 påbörjat ombyggnad av parkeringsplatser vid Otterhällegatan som kommer att slutföras under 2017.

Ombyggnation av grind till gården Lilla Torget har utförts i syftet att försvåra olaga intrång.

Styrelsen begärde omprövning av fastighetstaxering av fastigheten Inom Vallgraven 53:14 där en sänkning av taxeringsvärdet beviljades med 1.123 tkr till 63.339 tkr. Konsekvens av detta är en lägre fastighetsskatt.

Avtal har tecknats med Park och Natur för renhållning av trottoarer runt Brf Lilla Torgets fastigheter.

OVK besiktning utförd 2017 – godkänd.

Avtal avseende energi i fastigheterna tecknades 2015. Avtalets målsättning är att sänka energikostnaderna samt att förbättra kontrollen över alla myndighetskrav.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelser under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:86

Tillkommande medlemmar:7

Avgående medlemmar:9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	536	537	537	492
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 953	12 431	12 526	12 622
Elkostnad/m ² totalyta	17	25	17	25
Värmekostnad/m ² totalyta	129	113	101	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	21	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	210	291	288	341
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	171	-334	-53	317
Nettoomsättning (tkr)	5 398	5 382	5 062	4 848

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 229 m² bostäder och 1 306 m² lokaler.

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	250 166 000	0	0	250 166 000
Fond för yttre underhåll	942 762	482 750	-124 590	584 602
S:a bundet eget kapital	251 108 762	482 750	-124 590	250 750 602
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 008 619	-482 750	-209 218	-316 651
Årets resultat	170 963	170 963	333 808	-333 808
S:a ansamlad förlust	-837 655	-311 787	124 590	-650 459
S:a eget kapital	250 271 107	170 963	0	250 100 143

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	170 963
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-525 868
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-482 750
summa balanserat resultat	-837 655

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-837 655
----------------------------------	-----------------

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	5 397 634	5 382 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 400	17 680
Summa rörelseintäkter		5 414 034	5 400 108
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 150 304	-2 188 799
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 430	-232 251
Personalkostnader	Not 6	-96 870	-86 405
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 391 411	-1 383 195
Summa rörelsekostnader		-3 870 015	-3 890 651
RÖRELSERESULTAT		1 544 019	1 509 457
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		748	1 548
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 373 804	-1 844 813
Summa finansiella poster		-1 373 056	-1 843 265
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		170 963	-333 808
ÅRETS RESULTAT		170 963	-333 808

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	311 944 372	313 260 023
Maskiner och inventarier	Not 9	9 222	13 834
Summa materiella anläggningstillgångar		311 953 594	313 273 856
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		311 953 594	313 273 856
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 276 582	3 229 137
Summa kortfristiga fordringar		2 276 582	3 229 137
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1	1
Summa kassa och bank		1	1
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 276 583	3 229 138
SUMMA TILLGÅNGAR		314 230 177	316 502 994

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 166 000	250 166 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	942 762	584 602
Summa bundet eget kapital		251 108 762	250 750 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 008 619	-316 651
Årets resultat		170 963	-333 808
Summa fritt eget kapital		-837 655	-650 459
SUMMA EGET KAPITAL		250 271 107	250 100 143
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	62 500 000	65 000 000
Summa långfristiga skulder		62 500 000	65 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		341 113	157 255
Skatteskulder		52 181	6 981
Övriga skulder		337 937	504 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	727 839	734 028
Summa kortfristiga skulder		1 459 070	1 402 851
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		314 230 177	316 502 994

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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
Entrétag	20 år	20 år
Kylanläggning lokal	15 år	15 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 803 000	2 803 267
Hyror lokaler momspliktiga	2 387 082	2 369 375
Hyror parkering moms	62 400	57 600
Vatten-/värmeintäkter	116 250	116 250
Värmeintäkter	26 250	26 250
Parkering	0	600
Avgift andrahandsuthyrning	2 583	0
Fakturerade kostnader	0	9 000
Öresutjämning	69	85
	5 397 634	5 382 428

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	16 400	17 680
	16 400	17 680

Not 4 DRIFTKOSTNADER **2016** **2015**

	2016	2015
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	168 102	51 942
Fastighetsskötsel beställning	35 459	294 371
Fastighetsskötsel gård entreprenad	11 838	0
Fastighetsskötsel gård beställning	3 998	0
Snöröjning/sandning	11 941	9 039
Städning entreprenad	80 012	210 207
Städning enligt beställning	27 341	1 689
Mattvätt/Hyrmattor	11 615	0
Hissbesiktning	5 687	10 126
Myndighetstillsyn	7 940	0
Bevakning	5 206	2 528
Gemensamma utrymmen	4 305	0
Gård	0	700
Serviceavtal	96 975	7 132
Förbrukningsmateriel	3 617	2 618
Teleport/hissanläggning	9 450	0
Störningsjour och larm	3 654	5 332
Brandskydd	199	0
	487 339	595 683
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	4 145
Lokaler	21 197	0
Entré/trapphus	0	6 355
Lås	12 832	0
VVS	14 786	3 238
Ventilation	48 561	0
Elinstallationer	8 896	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 584	0
Hiss	4 168	11 657
Fasad	6 771	0
Fönster	0	3 035
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 525
	118 795	29 955
Periodiskt underhåll		
Källare	0	33 220
Ventilation	0	9 371
Elinstallationer	0	6 304
Hiss	0	18 268
Fasad	0	21 557
Fönster	0	4 052
Mark/gård/utemiljö	0	31 817
	0	124 590
Taxebundna kostnader		
El	109 770	160 185
Värme	846 222	713 352
Vatten	157 817	146 153
Sophämtning/renhållning	121 596	115 376
	1 235 406	1 135 067
Övriga driftkostnader		
Försäkring	67 019	61 596
Självrisk	2 000	0
Kabel-TV	8 605	8 408
	77 624	70 004
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	231 140	233 500
TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 150 304	2 188 799

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	2 144	2 400
	Tele- och datakommunikation	-494	1 608
	Juridiska Åtgärder	0	22 563
	Revisionsarvode extern revisor	24 173	18 098
	Föreningskostnader	38 339	29 091
	Styrelseomkostnader	15 032	14 632
	Fritids- och trivselkostnader	500	9 062
	Förvaltningsarvode	82 913	79 973
	Förvaltningsarvoden övriga	3 541	0
	Administration	1 358	7 012
	Konsultarvode	58 095	39 772
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 830	8 041
		231 430	232 251

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	75 000	67 500
	Sociala kostnader	21 870	18 905
		96 870	86 405

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 370 540	1 370 625
	Förbättringar	16 260	7 959
	Maskiner	4 611	4 611
		1 391 411	1 383 195

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	318 085 302	318 085 302
	Nyanskaffningar	71 149	0
	Utgående anskaffningsvärde	318 156 451	318 085 302
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 825 280	-3 446 696
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 386 799	-1 378 584
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 212 079	-4 825 280
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	43 847 202	43 847 202
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	118 600 000	107 363 000
	Taxeringsvärde mark	87 314 000	51 031 000
		205 914 000	158 394 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	182 800 000	139 800 000
	Lokaler	23 114 000	18 594 000
		205 914 000	158 394 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	23 056	23 056
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	23 056	23 056
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-9 222	-4 611
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 612	-4 611
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-13 833	-9 222
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 222	13 834

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	565	629
	Klientmedel hos SBC	2 276 017	3 228 508
		2 276 582	3 229 137

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	584 602	487 108
	Reservering enligt stadgar	482 750	228 725
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-124 590	-131 231
	Vid årets slut	942 762	584 602

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
	Swedbank	2,560 %	21 000 000	21 000 000	2020-08-25
	Swedbank	0,510 %	19 500 000	22 000 000	rörlig ränta
	Swedbank	3,090 %	22 000 000	22 000 000	2018-01-25
	Summa skulder till kreditinstitut		62 500 000	65 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			62 500 000	65 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 500 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	66 000 000	66 000 000


Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	22 000	22 000
	Ränta	73 003	102 156
	Förutbetalda avgifter och hyror	557 836	534 872
		727 839	734 028

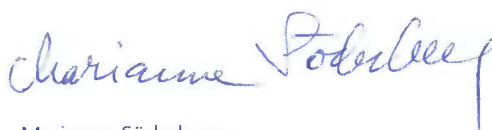
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 31/13 2017


Ulf Ekström
Ordförande


Christer Muregård
Kassör


Peter Örrgren
Ledamot


Marianne Söderberg
Sekreterare


Michael Olausson
Ledamot


Per Kängevall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/14 - 2017
Ernst & Young AB


Filip Laurin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lilla Torget, org.nr 769615-1815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lilla Torget 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 och kassaflöde 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 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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 av Bostadsrättsföreningen Lilla Torget för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 bryggande 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
- 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 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 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.

Göteborg den 18 april 2017

Ernst & Young AB



Filip Laurin
Auktoriserad revisor