

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-29 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i Öster Om Bellevue Samfällighetsförening 717914-2331. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggningar, sopsugsanläggning, gator, parkeringar, belysning etc.

Styrelsen

Michael Absim	Ledamot
Lillvi Arhage	Ledamot
Elma Daryoni	Ledamot
Jonas Forslind	Ledamot
Kevin Yu	Ledamot

Adisa Krhalic	Suppleant
Björn Larsson	Suppleant
Manjit Singh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Patrik Lavstrand	Ordinarie Extern	KPMG
Hanna Persson	Ordinarie Intern	Lekmannarevisor

Valberedning

Mikael Basta
Teja Mulik
Mathias Talani

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Kviberg 741:175	2016	Göteborgs Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme inklusive värmepump som distribueras via radiator.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 3 flerbostadshus.

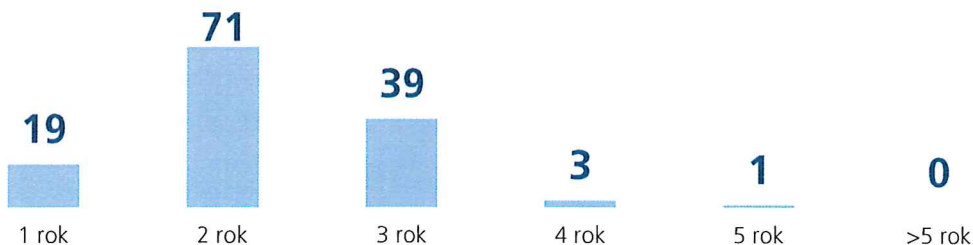
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 300 m², varav 7 739 m² utgör lägenhetsyta och 561 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 133 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt. Dessutom finns ett garage med 56 bilplatser som hyrs ut till Skanska under 10 år.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
4-Gott	115 m ²	2021-09-31
Skanska(banklokal)	373 m ²	2020-06-01

ED
Kvibergs
P.C.
clb

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Esplanad Förvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens avräkningsdag gentemot Skanska Sverige AB var den 15 maj 2017. Fram till det datumet svarade Skanska för samtliga intäkter och kostnader.

För vissa bostadsrätter har upplåtelseavgift erlagts. Dessa bostadsrättsinnehavare betalar en mindre del av föreningens kapitalkostnader. Förhållandet hanteras genom att det finns en Årsavgift 1 och en Årsavgift 2. På Årsavgift 1 fördelas samtliga driftskostnader samt del av kapitalkostnaderna. Medlemmar som betalat in upplåtelseavgift betalar ingen eller lägre Årsavgift 2. För dessa görs en separat avräkning för att hantera över- eller underskott i förhållande till kapitalkostnaderna på aktuella lån.

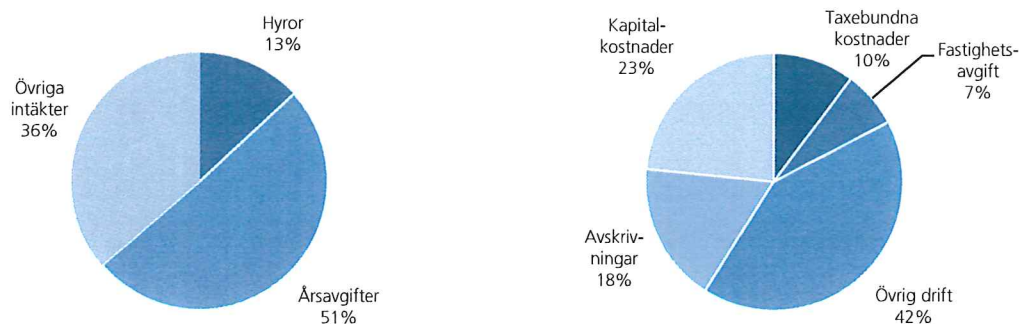
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 070 675	87 604
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 677 459	4 139 286
Finansiella intäkter	2 173	2 287
Minskning kortfristiga fordringar	151 220 360	0
Ersättning till yttre fond från byggaren	129 852	0
Medlemsinsatser	114 605 491	149 979 818
Ökning av långfristiga skulder	0	94 783 483
	275 635 335	248 904 874
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 224 609	301 151
Finansiella kostnader	2 076 899	3 840 422
Ökning av materiella anläggningstillgångar	86 458 744	99 897 600
Ökning av kortfristiga fordringar	0	142 611 996
Minskning av långfristiga skulder	176 298 867	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 879 218	1 270 634
	272 938 337	247 921 803
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 767 673	1 070 675
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 696 998	983 071

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ED", "Sveriges", and "CMB".

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren efter färdigställande. Detta utgår från föreningens värdeår.

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under mars månad flyttade föreningens medlemmar in på adresserna Generalsgatan 6 och 8, vilket gör att föreningens alla lägenheter har överlämnats till respektive bostadsrättshavare. Inflyttning i föreningens övriga adresser skedde på hösten vintern 2016.

Den första boendestyrelsen valdes på den ordinarie föreningsstämman som hölls i Skanskas lokaler i Gårda den 26 juni 2017.

Nya styrelsen tog beslut om att gå med i Fastighetsägarna i Gamlestaden, och i föreningen Bostadsrätterna.

Då föreningens byggnader är nya och det finns garantier etc så har styrelsen inte utfört något underhållsarbete eller upprättat någon underhållsplan än.

td
JH
Sven
P.C.
Utt

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 133 st

Överlåtelser under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113

Tillkommande medlemmar: 119

Avgående medlemmar: 42

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 190

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	590	69	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	964	28	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	14 002	35 243	23 824
Elkostnad/m ² totalyta	64	8	0
Värmekostnad/m ² totalyta	38	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	7	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	250	463	109
Soliditet (%)	69	34	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	814	0	0
Nettoomsättning (tkr)	6 578	635	0

Ytuppgifter: 7 739 m² bostäder och 561 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	227 955 000	77 975 182	0	149 979 818
Upplåtelseavgifter	36 630 309	36 630 309	0	0
Fond för yttre underhåll	129 852	129 852	0	0
S:a bundet eget kapital	264 715 161	114 735 343	0	149 979 818
Fritt eget kapital				
Årets resultat	813 735	813 735	0	0
S:a fritt eget kapital	813 735	813 735	0	0
S:a eget kapital	265 528 896	115 549 078	0	149 979 818

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	813 735
summa balanserat resultat	813 735

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

813 735

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

ED
JH
Kvibergs
S.L.
CBB

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 578 340	634 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 099 119	3 504 495
Summa rörelseintäkter		9 677 459	4 139 286
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 527 868	-249 703
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 638 482	-45 035
Personalkostnader	Not 6	-58 258	-6 413
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 564 389	0
Summa rörelsekostnader		-6 788 998	-301 151
RÖRELSERESULTAT		2 888 461	3 838 135
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 173	2 287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 076 899	-3 840 422
Summa finansiella poster		-2 074 726	-3 838 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		813 735	0
ÅRETS RESULTAT		813 735	0

ED
JEP
Kvibergs
P.C.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	378 952 670	67 639 315
Pågående byggnation	Not 9	0	226 419 000
Summa materiella anläggningstillgångar		378 952 670	294 058 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		378 952 670	294 058 315
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	9 176
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 290 243	152 584 849
Summa kortfristiga fordringar		4 290 252	152 594 025
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	219 589
Summa kassa och bank		0	219 589
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 290 252	152 813 614
SUMMA TILLGÅNGAR		383 242 922	446 871 929

ED VR
Kontroll
P.C. C66

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		264 585 309	149 979 818
Fond för yttre underhåll	Not 11	129 852	0
Summa bundet eget kapital		264 715 161	149 979 818
Fritt eget kapital			
Årets resultat		813 735	0
Summa fritt eget kapital		813 735	0
SUMMA EGET KAPITAL		265 528 896	149 979 818
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	292 519 399
Skulder till kreditinstitut	Not 13	115 720 532	0
Summa långfristiga skulder		115 720 532	292 519 399
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	500 000	0
Leverantörsskulder		183 672	48 837
Skatteskulder		629 832	0
Övriga skulder		162 706	4 141 529
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	517 284	182 346
Summa kortfristiga skulder		1 993 494	4 372 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		383 242 922	446 871 929

ED NO
Kvibergs
S P.C
U66

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 923 080	454 558
Årsavgifter - Kapital	974 502	117 977
Hyror lokaler momspliktiga	540 673	0
Hyror lokaler	0	15 643
Hyror garage moms	727 552	0
Kallvattenintäkter	510	0
Varmvattenintäkter	1 514	0
Elintäkter	410 533	46 602
Öresutjämning	-25	12
	6 578 340	634 791

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Avräkning Skanska Sverige AB	3 099 119	3 504 495
	3 099 119	3 504 495

ed NO
Kvibergs
5. 11.16
P.C.

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	338 141	0
	Fastighetsskötsel beställning	5 088	0
	Snöröjning/sandning	2 223	0
	Städning enligt beställning	405	0
	Hissbesiktning	4 462	0
	Gemensamma utrymmen	84 957	0
	Serviceavtal	17 788	0
	Förbrukningsmateriel	389	0
	Brandskydd	33 698	0
		487 152	0
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	16 750
	Lås	1 050	0
	Installationer	0	4 750
	Bredband	0	3 400
	Hiss	9 909	0
	Skador/klotter/skadegörelse	4 584	0
		15 543	24 900
	Taxebundna kostnader		
	El	527 250	67 162
	Värme	314 380	0
	Vatten	54 593	0
		896 223	67 162
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	80 439	57 596
	Samfällighetsavgift	152 200	0
	Bredband	266 479	100 045
		499 118	157 641
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	629 832	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 527 868	249 703

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	12 849	3 982
	Tele- och datakommunikation	983	0
	Inkassering avgift/hyra	845	0
	Hysesförluster	318	0
	Revisionsarvode extern revisor	34 582	27 438
	Fritids- och trivselkostnader	2 072	0
	Förvaltningsarvode	149 707	0
	Förvaltningsarvoden övriga	2 150	0
	Administration	19 750	2 177
	Kostnad för pantbrev	2 327 190	0
	Konsultarvode	88 036	11 438
		2 638 482	45 035

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 000	6 413
	Sociala kostnader	13 258	0
		58 258	6 413
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 564 389	0
		1 564 389	0
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 639 315	67 639 315
	Omklassificering från Pågående byggnation	312 877 744	0
	Utgående anskaffningsvärde	380 517 059	67 639 315
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 564 389	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 564 389	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	378 952 670	67 639 315
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 639 315	67 639 315
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	107 179 000	
	Taxeringsvärde mark	31 403 000	
		138 582 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	134 000 000	
	Lokaler	4 582 000	
		138 582 000	
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	226 419 000	126 521 400
	Nyanskaffningar	87 698 178	99 897 600
	Omklassificering till Byggnad	-312 877 744	0
		0	226 419 000

EP
3
P.4

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	522 570	2 287
	Klientmedel hos SBC	3 767 673	851 086
	Avräkning övrigt	0	151 731 476
		4 290 243	152 584 849

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Ersättning från Skanska Sverige AB	129 852	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	129 852	0

Not 12	BYGGNADSKREDITIV	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	0	300 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0	292 519 399

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,530 %	29 055 133	0	2018-06-28
	SEB	0,970 %	29 055 133	0	2020-06-28
	SEB	0,650 %	29 055 133	0	2018-06-28
	SEB	1,370 %	29 055 133	0	2022-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		116 220 532	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-500 000	0	
			115 720 532	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 113 720 532 kr.

ed all
S
PL

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2017-12-31

2016-12-31

Ränta

9 959

0

Avgifter och hyror

507 325

182 346

517 284

182 346

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

"SEB Lokalen" är fortfarande inte uthyrd, vi har haft möte med Skanska AB och mäklaren Johan Holpers ifrån Reilers AB om att de tidigare tänkta parterna vi förhandlat med har backat undan. Vi ska tillsammans med Skanska AB och Reliers AB söka nya tänkbara hyresgäster.

ED
S
P.C
M

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 12 / 6 2018



Michael Absim
Ledamot



Lillvi Arhage
Ledamot



Elma Daryoni
Ledamot



Jonas Forslind
Ledamot



Kevin Yu
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 / 6 2018



Patrik Lavstrand
Extern revisor



Hanna Persson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré, org. nr 769628-0408

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kvibergs Entré för år 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

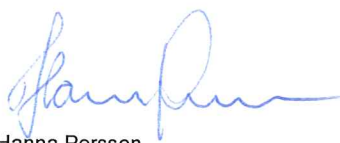
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 14 juni 2018



Patrik Lavstrand

Huvudansvarig revisor, Auktoriserad revisor
KPMG AB



Hanna Persson

Förtroendevald revisor