

Årsredovisning för  
**Bostadsföreningen Wårgård UPA**  
702002-5578

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

| Innehållsförteckning:  | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3  |
| Resultaträkning        | 4    |
| Balansräkning          | 5-6  |
| Noter                  | 7    |
| Underskrifter          | 8-9  |

MB KR LH  
SD A

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Wårgård UPA, 702002-5578 får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Föreningen har 27st bostadsrättslägenheter och upplåter med hyresrätt 5st affärslokaler. Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-16. Under året har styrelsen hållit 10 stycken protokollförda sammanträden. En aktivitets- och gemensamhetsdag (Talko) samt en städdag har arrangerats.

#### Styrelse

##### 2017-01-01 till 2017-05-16 hade styrelsen följande sammansättning:

Kennet Rooth (ordförande)  
Stefan Andersson  
Ivo Petko  
Sara Walldén  
Ludwig Wannberg  
Giulia Arslan (suppleant)  
Mattias Bernow (suppleant)  
Tobias Krantz (suppleant)

##### 2017-05-16 till 2017-12-31 hade styrelsen följande sammansättning:

Kennet Rooth (ordförande)  
Stefan Andersson  
Ivo Petko  
Mattias Bernow  
Giulia Arslan (suppleant)  
Tobias Krantz (suppleant)

#### Medlemmar

Följande överlåtelse har gjorts under 2017:

| Avflyttad medlem     | Ny medlem            |
|----------------------|----------------------|
| Francke / Campogiano | Skjefstad / Björkman |
| Topac                | Mendelson            |
| Bokström / Jacobsen  | Bååth / Sund         |

#### Försäkringar

Föreningen har fastighetsförsäkring hos Moderna Försäkringar (via Söderberg & Partners) Självrisken, förutom vattenskador, ligger på 0,5 prisbasbelopp. Självrisken för vattenskador ligger på 1 prisbasbelopp vilket under 2017 motsvarade 44 800 kronor.

#### Ekonomi

##### Intäkter

Föreningens intäkter har löpt på enligt förväntan. Ingen höjning av medlemsavgiften är för närvarande aktuell men kan komma att omprövas beroende på utveckling av kostnadsbilden. Intäkter från hyreslokalerna är indexreglerade och i samband med omförhandling alternativt byte av hyresgäst görs en analys av marknadsläget för en anpassning av hyran.

##### Kostnader

De löpande förvaltningskostnaderna för föreningen har under året löpt på enligt förväntan. Utöver detta har endast smärre förbättringsåtgärder på fastigheten genomförts, bl.a. i form av säkringshöjande åtgärder på taket (stegar och snörasstopp). Gällande föreningens gruppavtal med Comhem för bredband, tv och IP-telefoni hanterade föreningen

kr  
MS  
LH  
ST

denna kostnad även under 2017 inom ramen för nuvarande medlemsavgiften. Under 2018 kan detta beslut omprövas då det är en större utgiftspost, knappt 100 000 kr, men ingen avgift kommer att krävas retroaktivt från medlemmarna.

#### Övrigt

Angående fuktskadan från 2015 på Frejgatan på grund av en läckande takterrass är slutreglering ännu inte klar gällande fördelning av kostnader mellan föreningen och en drabbad medlem. En faktura från föreningen har inte accepterats utan har protesterats mot. Frågan gäller om förening eller medlem är ansvarig för återställandet av ytskikt i lägenheten. Det tvistiga beloppet uppgår till ca 180 000 kronor. Styrelsen har anlitat en bygg/skadekonsult samt juridisk hjälp i ärendet.

#### Lån

Summa långfristig skuld 4 936 000 kr

|              |              |
|--------------|--------------|
| SEB 16247502 | 918 000 kr   |
| SEB 16247677 | 718 000 kr   |
| SEB 20964561 | 800 000 kr   |
| SEB 39490978 | 2 500 000 kr |

Ett av föreningens lån (SEB 33807406) på 500 000 kronor har lösts under 2017.

#### Resultat

Föreningen har en i grunden fortsatt stark ekonomi och uppvisade ett positivt resultat om 122 166 kr för 2017.

#### Budget 2018

För år 2018 förväntas föreningens intäkter uppgå till ca 1 155 000 kronor och kostnader för den löpande förvaltningen till 795 000 kronor. Ytterligare ca 270 000 kronor är avsatta för diverse åtgärder såsom hissunderhåll eller förbättringsåtgärder, fortsatt juridisk hjälp gällande medlemsprocess, hantering av fuktskadat ytskikt på en takterrass på Västmannagatan samt övriga oförutsedda utgifter. Totalt efter räntekostnad på ca 50 000 kronor beräknas föreningens resultat för 2018 exklusive avskrivningar uppgå till en vinst på ca 40 000 kronor.

#### Hyreslokaler

Vid årets slut hade föreningen följande löptider gällande kontrakt för hyreslokalerna:

| Hyrestagare               | Start datum | Slutdatum  | Datum för uppsägning |
|---------------------------|-------------|------------|----------------------|
| Ornby Design/Area Korrekt | 2016-02-01  | 2019-01-31 | 2018-04-30           |
| Voyage                    | 2018-02-01  | 2019-01-31 | 2018-04-30           |
| Normans Tobak             | 2017-01-01  | 2019-12-31 | 2019-03-31           |
| MG Beauty                 | 2017-01-01  | 2019-12-31 | 2019-03-31           |
| Black Nuss Music AB       | 2018-07-01  | 2021-06-30 | 2020-09-30           |

Utöver de 5 hyreslokalerna så hyr föreningen ut plats på taket och utrymme i källaren till TeliaSonera för mobilmast och anläggning för mobilnät. Avtalstid: 2009-10-01 -> 2019-09-30

#### Fastigheten

Förutom löpande underhåll har under 2017 förbättringsåtgärder skett på taket samt en Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK) genomförts. Gällande OVK återstår ett fåtal anmärkningar att åtgärda under 2018 för att fastigheten ska få ett godkännande.

Styrelsen har under 2017 anlitat en gårdskar som varannan vecka går igenom gemensamutrymmena och hanterar enklare sysslor samt rapporterar om det är något större som behöver åtgärdas.

Under våren genomfördes även en Talko med syfte att lyfta den tidigare benämnda städdagen till att inkludera även genomförandet av förbättringsåtgärder i enklare form. Detta för att spara kostnader men framförallt för att ge medlemmarna en möjlighet att träffas och tillsammans bidra till en bättre och trevligare miljö och fastighet.

Nedan följer en sammanfattning av aktiviteter, händelser och åtgärder som skedde 2017

- Förbättringsåtgärder tak (komplettering stegar, snörasskydd, förbättringsmålning)
- Kodlåsdosor för entrédörrarna har bytts ut
- OVK genomfördes
- Hissbesiktning och service

KR  
MS  
SD  
LH  
A

- Nytt Elavtal med 3 års löptid tecknades
- Ett Talko genomfördes under våren
- Container hyrdes så att föreningen och medlemmarna kunde bli av med skrymmande skräp
- Nya trädgårdsmöbler och ny grill inköptes till innergården
- Fler växter än tidigare brukligt planterades på innergården
- Gemensamma källarutrymmen röjda och hyllor för förvaring införskaffade
- En städdag genomfördes under hösten.
- Röjning av cykelskjul och efter avklarad formalia; bortforsling
- Omläggning av cementplattor invid cykelskjul
- Felsökning av elfel och åtgärd i tvättstugan
- Diverse reparationer; ytterbelysning innergård, ljusslinga innergård, trappräcke m.m.

Styrelsen genom  
Kennet Rooth

### Ekonomisk översikt

|                                   | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                   | 1 180 631  | 1 150 124  | 1 210 581  | 1 162 652  | 1 121 555  |
| Resultat efter finansiella poster | 122 166    | -1 007 530 | -1 941 860 | 342 700    | 285 917    |
| Soliditet, %                      | 24,7       | 21,7       | 27,2       | 57,9       | 63,4       |

Soliditet definieras som eget kapital delat med totalt kapital. Det egna kapitalet som används i beräkningen utgörs till stor del av medlemmarnas insatser och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet. Taxeringsvärdena för byggnad respektive mark framgår av not 6

### Förändringar eget kapital

|  | Medlemsinsatser  | Fond för<br>yttre underhåll | Bal. förlust      | Årets resultat |
|--|------------------|-----------------------------|-------------------|----------------|
| Vid årets början                         | 4 960 046        | 1 205 224                   | -3 503 766        | -1 007 530     |
| Avsättning till fond för yttre underhåll |                  | 145 206                     | -145 206          |                |
| Fg års resultat balanseras i ny räkning  |                  |                             | -1 007 530        | 1 007 530      |
| Årets resultat                           |                  |                             |                   | 122 166        |
| <b>Vid årets slut</b>                    | <b>4 960 046</b> | <b>1 350 430</b>            | <b>-4 656 502</b> | <b>122 166</b> |

### Dispositioner beträffande vinst eller förlust

|   | Belopp i kr       |
|---|-------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:           |                   |
| balanserat resultat   | -4 656 502        |
| årets resultat  | 122 165           |
| <b>Totalt</b>   | <b>-4 534 337</b> |
| disponeras för  |                   |
| till fond för yttre underhåll avsättes i enlighet med stadgarna | 145 206           |
| balanseras i ny räkning   | -4 679 543        |
| <b>Summa</b>  | <b>-4 534 337</b> |

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

MS KR  
SD LA  
TP

## Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i>                               | <i>Not</i> | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Föreningens intäkter</b>                      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 1 180 631                         | 1 150 124                         |
| Övriga rörelseintäkter                           | 3          | -                                 | 485 242                           |
|  |            | <u>1 180 631</u>                  | <u>1 635 366</u>                  |
| <b>Föreningens kostnader</b>                     |            |                                   |                                   |
| Reparation och underhåll                         | 4          | -161 483                          | -1 587 152                        |
| Drift och administration                         | 5          | -773 783                          | -932 636                          |
| Avskrivning byggnad                              |            | -80 397                           | -80 397                           |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <u>164 968</u>                    | <u>-964 819</u>                   |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>          |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 6 805                             | 8 956                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -49 607                           | -51 667                           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <u>122 166</u>                    | <u>-1 007 530</u>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>                       |            | <u>122 166</u>                    | <u>-1 007 530</u>                 |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <u>122 166</u>                    | <u>-1 007 530</u>                 |

MJS KR  
SO LA  
A

## 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                           | 6          | 6 441 247         | 6 521 644         |
|  |            | 6 441 247         | 6 521 644         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | 6 441 247         | 6 521 644         |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 237 104           | 501 424           |
| Övriga fordringar                            |            | 32 374            | 79 617            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |            | 87 490            | 91 272            |
|  |            | 356 968           | 672 313           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            | 400 750           | 438 877           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | 757 718           | 1 111 190         |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | 7 198 965         | 7 632 834         |

MS KR  
SD LH  
AP

## 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>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 4 960 046         | 4 960 046         |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 350 430         | 1 205 224         |
|  |            | <u>6 310 476</u>  | <u>6 165 270</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserad förlust                           |            | -4 656 502        | -3 503 766        |
| Årets resultat                               |            | 122 166           | -1 007 530        |
|  |            | <u>-4 534 336</u> | <u>-4 511 296</u> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <u>1 776 140</u>  | <u>1 653 974</u>  |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7          | 4 936 000         | 5 436 000         |
|  |            | <u>4 936 000</u>  | <u>5 436 000</u>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           |            | 118 251           | 187 543           |
| Övriga skulder                               |            | 27 432            | 15 572            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 341 142           | 339 745           |
|  |            | <u>486 825</u>    | <u>542 860</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <u>7 198 965</u>  | <u>7 632 834</u>  |

MS KIL  
SO LA  


## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

#### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade 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                        | 1               |

## Noter till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

#### **Nettoomsättning**

|               | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> |
|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter   | 646 572                           | 645 957                           |
| Hysesintäkter | 534 059                           | 504 162                           |
|               | <b>1 180 631</b>                  | <b>1 150 119</b>                  |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|  | <i>2017-01-01-<br/>2017-12-31</i> | <i>2016-01-01-<br/>2016-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Ersättningar från medlemmar avseende vattenläcka | -                                 | 314 073                           |
| Försäkringsersättningar                          | -                                 | 168 748                           |
| Övrigt   | -                                 | 2 421                             |
| <b>Summa</b>                                     | <b>-</b>                          | <b>485 242</b>                    |

KR  
MS 50 LA  
R



**Not 4 Reparation och underhåll**

|                       | 2017-12-31     | 2016-12-31       |
|-----------------------|----------------|------------------|
| Byggnad               | 76 432         | 22 952           |
| Hiss                  | 64 092         | 54 762           |
| Gård                  | 7 535          | 879              |
| Renovering trapphuset | -              | 1 248 020        |
| Reparation fuktskada  | 13 424         | 260 539          |
|                       | <u>161 483</u> | <u>1 587 152</u> |

**Not 5 Drift och administration**

|                          | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Ei                       | 185 637        | 173 484        |
| Vatten                   | 44 313         | 49 002         |
| Sophämtning              | 60 834         | 49 703         |
| Städning                 | 40 980         | 45 032         |
| Försäkringspremier       | 50 735         | 37 691         |
| Kabel-tv                 | 94 948         | 94 728         |
| Förvaltararvode kameralt | 58 310         | 43 733         |
| Medlemsavgifter          | 4 890          | 4 890          |
| Fastighetsskatt          | 84 375         | 72 879         |
| Revisionsarvode          | 20 919         | 19 752         |
| Övrigt                   | 127 842        | 78 247         |
|                          | <u>773 783</u> | <u>669 141</u> |

**Noter till balansräkningen****Not 6 Noter till Balansräkningen****Not Byggnader och mark**

|   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | <u>8 236 626</u>  | <u>8 236 626</u>  |
|   | 8 236 626         | 8 236 626         |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -1 714 982        | -1 634 585        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | <u>-80 397</u>    | <u>-80 397</u>    |
|   | <u>-1 795 379</u> | <u>-1 714 982</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>6 441 247</b>  | <b>6 521 644</b>  |
| Taxeringsvärde byggnad                  | 19 633 000        | 19 633 000        |
| Taxeringsvärde mark                     | <u>37 454 000</u> | <u>37 454 000</u> |
|   | 57 087 000        | 57 087 000        |

Av bokfört värde avser mark 197 000 kr (197 000 kr).

KK  
MS LH  
SO  
RP

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

|   | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|---|------------------|------------------|
| SE Banken BoLån 16247677                            | 718 000          | 718 000          |
| SE Banken BoLån 16247502                            | 918 000          | 918 000          |
| SE Banken BoLån 20964561                            | 800 000          | 800 000          |
| SE Banken BoLån 33807406                            | -                | 500 000          |
| SE Banken BoLån 39490978                            | 2 500 000        | 2 500 000        |
|   | <b>4 936 000</b> | <b>5 436 000</b> |
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen      | -                | -                |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen           | -                | -                |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 4 936 000        | 5 436 000        |
|   | <b>4 936 000</b> | <b>5 436 000</b> |

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

|                        | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 5 436 000        | 5 436 000        |
|                        | <b>5 436 000</b> | <b>5 436 000</b> |

## Underskrifter

Stockholm 2018-04-14



Kennet Rooth  
Styrelseordförande



Stefan Ohlén



Mattias Bernow



Ivo Petko

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2018

Deskjockeys Revision Kommanditbolag



Kristian Pellvik  
Auktoriserad revisor



Lukas Hein  
Internrevisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsföreningen Wårgård UPA, org.nr 702002-5578

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsföreningen Wårgård UPA 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 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 icke-kvalificerade 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 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.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har utfört 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Bostadsföreningen Wårgård UPA för år 2017 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 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 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 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.

Stockholm den 17 april 2018



Kristian Pellvik

Auktoriserad revisor

Deskjockeys Revision KB



Lukas Hein

Internrevisor