

# Årsredovisning 2017

## Göteborgs bostadsrättsförening nr 3



**Göteborgs bostadsrättsförening nr 3**  
**Org nr 757200-7701**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 8    |
| - balansräkning          | 9    |
| - noter                  | 11   |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Föreningen**

Bostadsrättsföreningen Göteborgs bostadsrättsförening nr 3 är ett privatbostadsrättsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1934-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2014-01-27 hos Bolagsverket.

#### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Johanneberg 16:2 vilken förvärvades år 1935. Fastigheten består av 1 flerbostadshus. Fastighetens värdeår är 1935. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 416 kvm och fördelas på 52 lägenheter samt 2 lokaler om 100 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

|                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| Anskaffningsvärde byggnader | 10 694 000 kr |
| Anskaffningsvärde mark      | 207 632 kr    |
| Taxeringsvärde byggnad      | 21 283 000 kr |
| Taxeringsvärde mark         | 38 240 000 kr |

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

|          |               |
|----------|---------------|
| Bostäder | 58 800 000 kr |
| Lokaler  | 723 000 kr    |

Lägenheter är fördelade enligt:

|       |       |
|-------|-------|
| 1 rok | 2 rok |
| 35    | 17    |

Lokaler i fastigheten:

Verksamhet

La Cantina Italiana AB

Konditori/Bageri Bakut

Yta

36 kvm

64 kvm

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### 2017

##### OVK

Märkt upp samtliga förråd (vind och källare)

Hyr in containrar 2 gånger

Trädgårdsdag med mycket trevli uppslutning

#### 2018

Installerat porttelefon med låsbricka

Byte av entréer och portar

Besiktning av fasad

Översyn av fönster och balkongdörrar.

Byter städfirma för trappuppgångar och tvättstuga.

### Medlemsinformation

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 78 |
| Antal tillkommande medlemmar               | 18 |
| Antal avgående medlemmar                   | 18 |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut   | 78 |

Under året har 13 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

9

## Likviditet (tkr)

|                                         | 2017          | 2018           |
|-----------------------------------------|---------------|----------------|
|                                         | <u>Utfall</u> | <u>Prognos</u> |
| <b>IB Likvida medel</b>                 | <b>801</b>    | <b>1067</b>    |
| <b>Inbetalningar</b>                    |               |                |
| Rörelsen intäkter                       | 1 734         | 1 720          |
| Ökning kortfristiga fordringar          | 5             | 0              |
| Nytt lån                                | 0             | 1 800          |
| <b>Summa inbetalningar</b>              | <b>1 739</b>  | <b>3 520</b>   |
| <b>Utbetalningar</b>                    |               |                |
| Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar | -1 304        | -3 947         |
| Minskning kortfristiga skulder          | -19           | 0              |
| Amortering lån                          | -150          | -150           |
| <b>Summa utbetalningar</b>              | <b>-1 473</b> | <b>-4 097</b>  |
| <b>Förändring under året</b>            | <b>266</b>    | <b>-577</b>    |
| <b>Utgående balans likvida medel</b>    | <b>1 067</b>  | <b>490</b>     |

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 278 536 kr enligt underhållsplan.

## Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

|                   |            |                           |
|-------------------|------------|---------------------------|
| Thilda Ullström   | Ordförande |                           |
| Joakim Tevell     | Ledamot    | Avgått 2017-12 pga flytt. |
| Jens Carlqvist    | Ledamot    |                           |
| Jonas Johansson   | Ledamot    |                           |
| Malin Magnusson   | Ledamot    |                           |
| Maria Thilander   | Ledamot    |                           |
| Alexander Orrgren | Ledamot    |                           |
| Therese Karlsson  | Suppleant  |                           |

## Valberedning

Yi-Jen Chou  
Loise Johansson

## Revisorer

Göran Johansson    Ordinarie Auktoriserad revisor  
Jörgen Nilsson      Suppleant Auktoriserad revisor

KPMG

KPMG

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-01.

### Föreningens ekonomi

#### Årsavgifter

Årsavgifterna har höjts med 10 %, 2017-04-01.

#### Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift om 1 315 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

#### Kommentarer

Föreningen redovisar detta år ett negativt eget kapital. Det finns i de nuvarande gällande reglerna inte något förbud mot detta. Det som är viktigt är att föreningen har ett likvidmässigt överskott som täcker kommande underhållsbeov. Styrelsen har genom underhållsplan och årlig budgetgenomgång kontroll på föreningens långsiktiga ekonomi.

#### Flerårsöversikt

|                                   |     | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-----------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | tkr | 1 733       | 1 618       | 1 616       | 1 616       |
| Resultat efter finansiella poster | tkr | 206         | 24          | -975        | -34         |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     |     | 679         | 630         | 630         | 630         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           |     | 3 397       | 3 526       | 3 526       | 3 160       |
| Elkostnader/kvm totalyta          |     | 12          | 11          | 10          | 11          |
| Vattenkostnader/kvm totalyta      |     | 28          | 45          | 41          | 40          |
| Värmekostnad/kvm totalyta         |     | 173         | 180         | 188         | 190         |
| Soliditet                         | %   | 1,0         | -0,4        | -0,2        | 7,6         |

**Förändring i eget kapital**

|                                  | Belopp vid<br><u>årets ingång</u> | Förändring<br><u>under året</u> | Disposition<br><u>enl stämman</u> | Belopp vid<br><u>årets utgång</u> |
|----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>       |                                   |                                 |                                   |                                   |
| Inbetalda insatser               | 66 850                            | -                               | -                                 | 66 850                            |
| Fond för yttre underhåll         | <u>1 625 226</u>                  | <u>278 536</u>                  | <u>-</u>                          | <u>1 903 762</u>                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>1 692 076</b>                  | <b>278 536</b>                  | <b>0</b>                          | <b>1 970 612</b>                  |
| <b>Fritt eget kapital</b>        |                                   |                                 |                                   |                                   |
| Balanserat resultat              | -2 008 685                        | -278 536                        | 24 278                            | -2 262 943                        |
| Årets resultat                   | <u>24 278</u>                     | <u>205 860</u>                  | <u>-24 278</u>                    | <u>205 860</u>                    |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>  | <b>-1 984 407</b>                 | <b>-72 676</b>                  | <b>0</b>                          | <b>-2 057 083</b>                 |
| <b>Summa eget kapital</b>        | <b>-292 331</b>                   | <b>205 860</b>                  | <b>0</b>                          | <b>-86 471</b>                    |
|                                  |                                   |                                 | <u>2017-12-31</u>                 | <u>2016-12-31</u>                 |
| <b>Fond för yttre underhåll</b>  |                                   |                                 |                                   |                                   |
| Vid årets ingång                 |                                   |                                 | 1 625 226                         | 1 346 690                         |
| Årets avsättning enligt stadgar  |                                   |                                 | <u>278 536</u>                    | <u>278 536</u>                    |
| Vid årets slut                   |                                   |                                 | <u>1 903 762</u>                  | <u>1 625 226</u>                  |

### Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                          | -1 984 407 |
| Årets resultat före förändring av yttre fond | 205 860    |
| Årets avsättning till yttre fond             | -278 536   |
|                                              | <hr/>      |
| Totalt                                       | -2 057 083 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Balanseras i ny räkning | -2 057 083 |
|                         | <hr/>      |
| Totalt                  | -2 057 083 |



| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             | 2          | 1 733 406                         | 1 618 049                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |            | 300                               | 762                               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |            | <b>1 733 706</b>                  | <b>1 618 811</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                             | 3          | -1 047 604                        | -1 065 764                        |
| Övriga externa kostnader                                                    | 4          | -95 058                           | -139 165                          |
| Personalkostnader                                                           | 5          | -98 565                           | -98 565                           |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 6          | -223 811                          | -223 811                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-1 465 038</b>                 | <b>-1 527 305</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>268 668</b>                    | <b>91 506</b>                     |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter                                                        |            | 32                                | 457                               |
| Räntekostnader                                                              |            | -62 840                           | -67 685                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-62 808</b>                    | <b>-67 228</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>205 860</b>                    | <b>24 278</b>                     |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>205 860</b>                    | <b>24 278</b>                     |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b><u>205 860</u></b>             | <b><u>24 278</u></b>              |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 7          | 7 013 931         | 7 237 742         |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar       |            | -                 | -                 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |            | <u>7 013 931</u>  | <u>7 237 742</u>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | 8          | 500               | 500               |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |            | <u>500</u>        | <u>500</u>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <u>7 014 431</u>  | <u>7 238 242</u>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                              | 9          | 75 389            | 84 196            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 10         | 88 212            | 84 386            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |            | <u>163 601</u>    | <u>168 582</u>    |
| <i>Kassa och bank</i>                          |            |                   |                   |
| Kassa och Bank                                 | 11         | 1 067 028         | 801 281           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                    |            | <u>1 067 028</u>  | <u>801 281</u>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <u>1 230 629</u>  | <u>969 863</u>    |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |            | <u>8 245 060</u>  | <u>8 208 105</u>  |



| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Insatskapital                                |            | 66 850            | 66 850            |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 903 762         | 1 625 226         |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |            | 1 970 612         | 1 692 076         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 262 943        | -2 008 685        |
| Årets resultat                               |            | 205 860           | 24 278            |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |            | -2 057 083        | -1 984 407        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | -86 471           | -292 331          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Långfristiga skulder till kreditinstitut     | 12         | 7 866 466         | 8 016 266         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | 7 866 466         | 8 016 266         |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Kortfristiga skulder till kreditinstitut     | 13         | 149 800           | 149 800           |
| Leverantörsskulder                           |            | 130 111           | 121 649           |
| Skatteskulder                                |            | 2 504             | 60                |
| Övriga skulder                               | 14         | 8 340             | 8 340             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 174 310           | 204 321           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | 465 065           | 484 170           |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |            | 8 245 060         | 8 208 105         |

9

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Avskrivningar

|                         |                 |
|-------------------------|-----------------|
| Byggnader               | 1,5%            |
| Fastighetsförbättringar | 1,5-3%          |
| Tvättstuga              | Fullt avskriven |
| Elanläggning            | 2%              |
| Soprum/sohus            | 10%             |
| Stambyte                | 2%              |
| Porttelefon             | Fullt avskriven |
| Kabel-TV                | Fullt avskriven |
| Tak                     | 2%              |
| Inventarier             | Fullt avskriven |

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

|                       | 2017-01-01<br>-2017-12-31 | 2016-01-01<br>-2016-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder  | 1 572 062                 | 1 460 102                 |
| Hysesintäkter lokaler | 101 713                   | 100 707                   |
| Kabel-TV              | 57 330                    | 57 240                    |
| Hysesintäkter övriga  | 2 301                     | -                         |
| Summa                 | <u>1 733 406</u>          | <u>1 618 049</u>          |

**Not 3 Driftskostnader**

|                        | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fastighetsskötsel      | 158 200                                 | 137 701                                 |
| Reparationer           | 30 648                                  | 1 104                                   |
| El                     | 28 228                                  | 26 924                                  |
| Uppvärmning            | 418 672                                 | 435 000                                 |
| Vatten                 | 66 577                                  | 107 887                                 |
| Sophämtning            | 64 732                                  | 53 570                                  |
| Övriga driftskostnader | 280 547                                 | 303 578                                 |
| Summa                  | <u>1 047 604</u>                        | <u>1 065 764</u>                        |

**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                          | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Fastighetsavgift         | 75 610                                  | 71 923                                  |
| Övriga externa kostnader | 19 448                                  | 67 242                                  |
| Summa                    | <u>95 058</u>                           | <u>139 165</u>                          |

**Not 5 Personal**

|                                                                                   | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader</b> |                                         |                                         |
| Styrelsearvode                                                                    | 75 000                                  | 75 000                                  |
| Sociala kostnader                                                                 | 23 565                                  | 23 565                                  |
| Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader         | <u>98 565</u>                           | <u>98 565</u>                           |

**Not 6      Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

|                           | <u>2017-01-01</u><br><u>-2017-12-31</u> | <u>2016-01-01</u><br><u>-2016-12-31</u> |
|---------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Byggnader och ombyggnader | 223 811                                 | 223 811                                 |
| Summa                     | 223 811                                 | 223 811                                 |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7      Byggnader och mark**

|                             | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 10 901 894        | 10 901 894        |
| Utgående anskaffningsvärde  | 10 901 894        | 10 901 894        |
| Ingående avskrivningar      | -3 664 152        | -3 440 341        |
| - Årets avskrivningar       | -223 811          | -223 811          |
| Utgående avskrivningar      | -3 887 963        | -3 664 152        |
| Redovisat värde             | 7 013 931         | 7 237 742         |

**Not 8      Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                             | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 500               | 500               |
| Utgående anskaffningsvärden | 500               | 500               |
| Redovisat värde             | <u>500</u>        | <u>500</u>        |

9

**Not 9 Övriga fordringar**

|                   | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekonto       | 75 389            | 75 357            |
| Övriga fordringar | -                 | 8 839             |
| Summa             | <u>75 389</u>     | <u>84 196</u>     |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                 | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda kostnader          | 27 203            | 26 539            |
| Förutbetalda försäkringspremier | 33 256            | 30 228            |
| Förutbetald Kabel-TV            | 27 753            | 27 619            |
| Summa                           | <u>88 212</u>     | <u>84 386</u>     |

**Not 11 Kassa och Bank**

|                   | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| Transaktionskonto | 1 067 028         | 801 281           |
| Summa             | <u>1 067 028</u>  | <u>801 281</u>    |

**Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut               | Ränta  | Bundet till | Ing. skuld      | Årets amortering | Utg. skuld      |
|----------------------------|--------|-------------|-----------------|------------------|-----------------|
| SEB                        | 0,78 % | 2018-10-28  | 2 310 000       | -52 800          | 2 257 200       |
| SEB                        | 0,78 % | 2018-09-28  | 800 000         | -20 000          | 780 000         |
| SEB                        | 0,78 % | 2018-09-28  | 1 081 250       | -25 000          | 1 056 250       |
| SEB                        | 0,62 % | 2018-03-28  | 1 600 000       | -40 000          | 1 560 000       |
| SEB                        | 0,61 % | 2018-07-28  | 1 374 816       | -12 000          | 1 362 816       |
| SEB                        | 1,24 % | 2018-07-28  | 1 000 000       | -                | 1 000 000       |
| Avgår nästa års amortering | -      | -           | <u>-149 800</u> | <u>-</u>         | <u>-149 800</u> |
|                            |        |             | 8 016 266       | -149 800         | 7 866 466       |

**Not 13      Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

|                                                                            | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|----------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld<br>(Nästa års beräknade amorteringar) | 149 800           | 149 800           |

**Not 14      Övriga skulder**

|                             | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 8 340             | 8 340             |
| Summa                       | 8 340             | 8 340             |

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 126 670           | 126 905           |
| El                              | 2 581             | 2 572             |
| Vatten                          | 13 157            | 16 931            |
| Sophämtning                     | 8 752             | 7 227             |
| Extern revisor                  | 16 000            | 16 000            |
| Räntekostnader                  | 1 840             | 1 417             |
| Övriga upplupna kostnader       | 5 310             | 33 269            |
| Summa                           | 174 310           | 204 321           |



**Not 16 Ställda säkerheter**

|                                                                                                  | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                        |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckning                                                                             | 8 428 216         | 8 428 216         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <u>8 428 216</u>  | <u>8 428 216</u>  |

Göteborg 2018 - <sup>05-01</sup>~~04-16~~



Thilda Ullström  
Ordförande



Jonas Johansson  
Ledamot



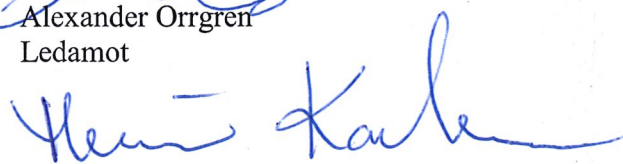
Malin Magnusson  
Ledamot



Jens Carlqvist  
Ledamot

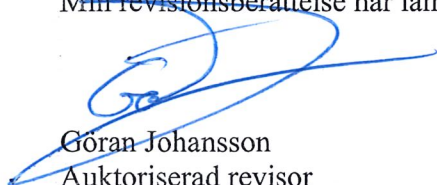


Alexander Orrgren  
Ledamot



Therese Karlsson  
Suppleant för Joakim Tevell

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-02



Göran Johansson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Göteborgs Bostadsrättsförening nr 3, org. nr 757200-7701

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Göteborgs Bostadsrättsförening nr 3 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 upp-lyser, 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. Risker 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.

## 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 Göteborgs Bostadsrättsförening nr 3 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 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.

Göteborg den 2 maj 2018



Göran Johansson

Auktoriserad revisor