

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiskekroken

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-10-22 och nuvarande stadgar registrerades 2010-11-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Armin Husic	Ordförande
Marie-Louise Engberg	Vice ordförande
Lars Jörgen Mikael Arvidsson	Ledamot
Anna Katarina Randevik	Ledamot
Dragan Srakovic	Ledamot

Jenny Linda Paulsson	Suppleant
Olof Daniel Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marie-Louise Engberg, Armin Husic, Dragan Srakovic och Olof Daniel Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Ljung	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
Elvy Käll	Ordinarie Intern	

Valberedning

Mikael Blomkvist
Cecilia Sjökrans

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fyllinge 20:399	1985	Halmstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

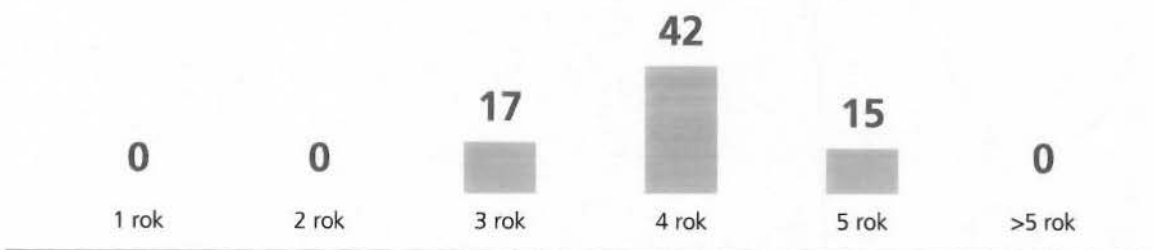
Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 74 småhus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 205 m², varav 8 115 m² utgör lägenhetsyta och 90 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningens lokal på Älvägen 1

Kommentar

Lokalen kan hyras för fest och andra aktiviteter

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2017-12-28.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll yttre miljö, hårdytor samt nya P-platser mm	2017	12 st nya P-platser
Underhåll garage ytterväggar	2017	Avser panelbyte samt ommålning
Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m	2017	Etapp 2 av 2
Utvändig renovering och ommålning tegelfasader, träfasader, fönster m m	2016	Etapp 1 av 2
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållspolning av spillvattenledningar	2018	Flyttades från 2017 till 2018
Lekplatser	2020	
Omläggning körbar yta, maskin	2021	
Byte armaturer utebelysning	2022	
Rengöring ventilationskanaler	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Bredband	Halmstads Stadsnät
Diverse medlemskap	Bostadsrätterna
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Luleå energi
Fastighetskötsel (inre och yttre)	Farmartjänst i Laholm
Fjärrvärme	HEM
Försäkring	Länsförsäkringar Halland
Kabel TV	Viasat
Kärltvätt	FEAB
Snöröjning och halkbekämpning	Farmartjänst i Laholm
Sophärntning	HEM
Vatten	HEM



Föreningens ekonomi

Generellt: Föreningens ekonomi är god så den kostsamma utvändiga målningen samt markarbeten under 2016-2017 har kunnat finansieras utan höjda årsavgifter. Styrelsen har fattat beslut om att i budgeten för 2018 använda den större delen av den förväntade överskottet till att amortera lån och mindre del till att sänka avgifterna. Avgifterna sänktes med 7,4% från och med 2018-01-01.

Fastighetskostnader: Fastighetskostnader har minskat och detta beror främst på att Farmartjänst som har yttre skötsel, enl. överenskommelse inte utfört lika stora insatser som året innan på grund av ombyggnaden av yttre miljö.

Reparationer: Reparationer har ökat något jämfört med föregående år vilket beror på vattenskador, tjänstefördelare samt takfläktar som fick bytas ut, byte av golvbrunn vid badrumsrenoveringar som är godkända av styrelsen och felavhjälpande åtgärder vid stopp i avlopp.

Periodiskt underhåll: Byggarbeten som omfattade mindre ombyggnad av verandor samt reparation av kupor och fönster blev dyrare än vad som budgeterats för och anledningen till fördyringen är större omfattning av snickeriarbeten inte minst vid kupor och verandor samt några garagebyggnader som har renoverats utvändigt. På grund av sen fakturering hamnar en del av dessa kostnader på 2018 istället. Ombyggnaden av yttre miljö medförde några tillkommande åtgärder vilket fördyrade projektet.

Taxebundna kostnader: Kostnaderna för el, värme, vatten och sophämtning ligger i stort sett på samma nivå som föregående år. En del av kostnader för sophantering ligger dock under fastighetskostnader då Farmartjänst hanterar felaktig sophantering i våra miljöhus/soprum.

Övriga driftskostnader: Försäkringspremie har ökat något. I övrigt ligger kostnader för kabel-tv och bredband på samma nivå som föregående år.

Fastighetsskatt: Under 2017 fick föreningen skatteåterbäring på ca 200 tkr. Översyn av fastighetsskattenivån kommer att göras under 2018 och justering görs inför nästa verksamhetsår.

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader: Kostnaden har minskat främst på grund av att konsulterna i projekten användes i mindre omfattning än året innan.

Personalkostnader: Ökning från föregående år beror på ökat arvode till förtroendevalda enl. tidigare stämmobeslut.

Lån: Styrelsen omförhandlade vissa av lånen vilket innebär en stor besparing på räntekostnader jämfört med föregående år.

Avsättning till yttre fond: Avsättning till yttre fond görs enligt gällande stadgar d v s enligt upprättad underhållsplan. Avsättningen förväntas öka något framöver efter det att underhållsplanen uppdaterats.

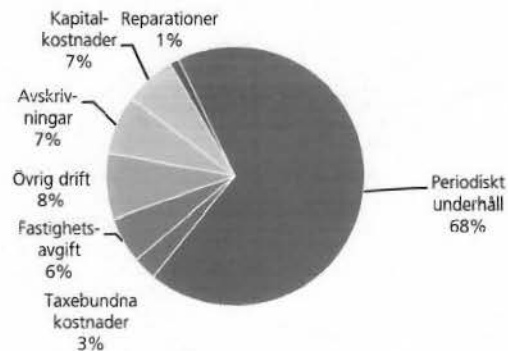
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2018-01-01 med 7,40 %.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 550 414	4 777 746
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 187 142	6 169 620
Finansiella intäkter	183	1 976
Minskning kortfristiga fordringar	24 161	0
Ökning av kortfristiga skulder	357 238	0
	6 568 724	6 171 596
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 387 493	5 864 931
Finansiella kostnader	557 455	812 111
Ökning av kortfristiga fordringar	0	5 826
Minskning av långfristiga skulder	700 000	700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	16 061
	8 644 948	7 398 929
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 474 189	3 550 414
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 076 224	-1 227 332

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sista etappen gällande utvändigt målning av bostadshuset färdigställdes under 2017, totalt 36 hus. Verandor har byggts om, takkuporna samt fönster och fönsterfoder har lagats. Besiktninganmärkningar avhjälps under 2018.

Ombyggnad av yttre miljö samt nyanläggning av P-platser upphandlades och genomfördes. Inom föreningen har det tillkommit totalt 12 st nya P-platser. Även punktinsatser har gjorts på asfaltytor som var i sämre skick.

I föreningen har vi fortsatt haft hög frekvens av felanmälningar gällande värmeväxlare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 74 st
Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 122
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 129

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	751	751	751	734
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 411	5 497	5 582	5 667
Elkostnad/m ² totalyta	4	4	4	3
Värmekostnad/m ² totalyta	1	1	1	1
Vattenkostnad/m ² totalyta	4	3	3	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	68	99	168	213
Soliditet (%)	9	13	14	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 382	-1 130	2 608	1 613
Nettoomsättning (tkr)	6 165	6 165	6 163	6 030

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 115 m² bostäder och 90 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	3 433 996	0	0	3 433 996
Fond för yttre underhåll	1 200 000	1 200 000	-3 166 231	3 166 231
S:a bundet eget kapital	4 633 996	1 200 000	-3 166 231	6 600 227
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 039 100	-1 200 000	2 036 559	1 202 541
Årets resultat	-2 381 850	-2 381 850	1 129 673	-1 129 673
S:a ansamlad förlust	-342 751	-3 581 850	3 166 230	72 869
S:a eget kapital	4 291 245	-2 381 850	0	6 673 096

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 381 850
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 239 099
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 200 000
summa balanserat resultat	-342 751

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

1 200 000
857 249

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 165 283	6 164 532
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 859	5 088
Summa rörelseintäkter		6 187 142	6 169 620
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 062 991	-5 566 137
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 609	-205 417
Personalkostnader	Not 6	-134 893	-93 377
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-624 227	-624 227
Summa rörelsekostnader		-8 011 720	-6 489 158
RÖRELSERESULTAT		-1 824 578	-319 538
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	1 976
Räntekostnader och liknande resultatposter		-557 455	-812 111
Summa finansiella poster		-557 272	-810 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 381 850	-1 129 673
ÅRETS RESULTAT		-2 381 850	-1 129 673

lr

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	47 972 558	48 596 785
Summa materiella anläggningstillgångar	47 972 558	48 596 785
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	47 972 558	48 596 785
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 702 507	3 797 917
Summa kortfristiga fordringar	1 702 507	3 797 917
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 635	6 610
Summa kassa och bank	1 635	6 610
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 704 142	3 804 528
SUMMA TILLGÅNGAR	49 676 700	52 401 313

l

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 433 996	3 433 996
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 200 000	3 166 231
Summa bundet eget kapital		4 633 996	6 600 227
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 039 100	1 202 541
Årets resultat		-2 381 850	-1 129 673
Summa fritt eget kapital		-342 751	72 869
SUMMA EGET KAPITAL		4 291 245	6 673 096
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 700 000	44 400 000
Summa långfristiga skulder		43 700 000	44 400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	700 000	700 000
Leverantörsskulder		572 041	146 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	413 414	481 882
Summa kortfristiga skulder		1 685 455	1 328 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 676 700	52 401 313

de

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	95 år	95 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Bredband	20 år	20 År
Markanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	6 159 732	6 164 232
Hyror lokaler	5 250	0
Öresutjämning	301	300
	6 165 283	6 164 532

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	19 007	0
Övriga intäkter	2 852	5 088
	21 859	5 088

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	94 178	168 500
	Fastighetsskötsel beställning	656	3 700
	Snöröjning/sandning	18 932	35 855
	Gemensamma utrymmen	2 265	0
	Sophantering	3 750	3 750
	Gård	1 385	1 245
	Serviceavtal	0	2 250
	Förbrukningsmateriel	1 463	4 476
	Brandskydd	375	375
		123 004	220 151
	Reparationer		
	Lås	11 781	24 800
	VVS	20 425	19 204
	Värmeanläggning/undercentral	8 355	765
	Ventilation	8 425	9 979
	Elinstallationer	9 577	1 031
	Bredband	14 042	11 351
	Garage/parkering	5 854	0
	Vattenskada	23 939	0
		102 398	67 130
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	1 858 125
	VVS	3 906	0
	Huskropp utvändigt	4 684 115	2 454 525
	Mark/gård/utemiljö	1 143 873	13 236
		5 831 894	4 325 886
	Taxebundna kostnader		
	El	30 917	30 438
	Värme	9 076	8 922
	Vatten	30 472	27 995
	Sophämtning/renhållning	181 911	184 872
		252 376	252 227
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	112 699	108 423
	Kabel-TV	44 300	44 400
	Bredband	111 000	111 000
		267 999	263 823
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	485 320	436 920
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 062 991	5 566 137

h

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	5 619	2 578
	Juridiska åtgärder	5 944	0
	Hysesförluster	23	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 625	13 438
	Föreningskostnader	29 721	26 358
	Styrelseomkostnader	829	1 417
	Fritids- och trivselkostnader	769	160
	Studieverksamhet	1 156	0
	Förvaltningsarvode	98 734	96 094
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 001
	Administration	5 563	10 134
	Korttidsinventarier	4 708	0
	Konsultarvode	16 518	42 837
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 400	6 400
		189 609	205 417

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	104 660	70 551
	Kostnadsersättningar	555	2 563
	Sociala kostnader	29 678	20 263
		134 893	93 377

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	556 440	556 440
	Förbättringar	59 954	59 954
	Markanläggning	7 833	7 833
		624 227	624 227

lu

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	57 666 202	57 666 202
	Utgående anskaffningsvärde	57 666 202	57 666 202
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 069 417	-8 445 190
	Årets avskrivningar enligt plan	-624 227	-624 227
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 693 644	-9 069 417
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 972 558	48 596 785
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 552 000	3 552 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	41 288 000	39 538 000
	Taxeringsvärde mark	19 388 000	17 539 000
		60 676 000	57 077 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	58 256 000	56 668 000
	Lokaler	2 420 000	409 000
		60 676 000	57 077 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	92 332	92 293
	Skattefordran	137 621	161 821
	Klientmedel hos SBC	1 472 554	3 543 803
		1 702 507	3 797 917

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	3 166 231	1 966 231
	Reservering enligt stadgar	1 200 000	1 200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-3 166 231	0
	Vid årets slut	1 200 000	3 166 231

h

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,570 %	10 000 000	10 000 000	2018-12-31
Swedbank	0,570 %	9 500 000	9 500 000	2018-06-28
Swedbank	0,570 %	9 050 000	9 050 000	2018-06-28
Swedbank	0,570 %	2 126 491	2 826 491	2018-06-28
Swedbank	0,600 %	13 723 509	13 723 509	2018-07-28
Summa skulder till kreditinstitut		44 400 000	45 100 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-700 000	-700 000	
		43 700 000	44 400 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 900 000 kr.



Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	54 272 000	54 272 000
--	------------------------	------------	------------

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Ränta	7 146	12 556
	Avgifter och hyror	406 268	469 326
		413 414	481 882

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har beslutat att revidera föreningens stadgar under 2018 för att anpassa dem till nya lagar.

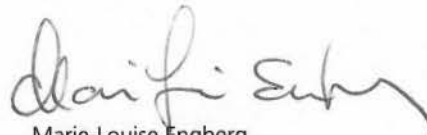


Styrelsens underskrifter

HALMSTAD den 3 / 3 2018



Armin Husic
Ordförande



Marie-Louise Engberg
Vice ordförande



Lars Jörgen Mikael Arvidsson
Ledamot

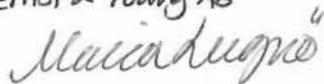


Anna Katarina Randevik
Ledamot




Dragan Srakovcic
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2018
Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Extern revisor



Elvy Käll
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fiskekroken, org.nr 716408-1882

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för år 2017 (räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31).

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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige.

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fiskekroken för räkenskapsåret 2017-01-01-2017-12-31 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 vårt uttalande.

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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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.

Sundsvall den 23 april 2018

Ernst & Young AB

Maria Lugnö
Auktoriserad revisor



Elvy Käll
Förtroendevald revisor