



Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeå avger härmed följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bryggaren 3 i Umeå kommun. På fastigheten finns tre bostadshus uppförda; 6, 9 och 12 våningar. Inflyttning ägde rum under andra halvåret 2002. Föreningen är, tillsammans med BRF Bryggaren 2, Umeå, även delägare i en gemensamhetsanläggning.

Under året har en lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Amortering på föreningens fastighetslån har skett med 3 525 kkr under år 2016. Av föreningens totala lån på 48 231 kkr löper 29 431 kkr lån med rörlig ränta.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18. På stämman deltog 48 närvarande medlemmar, representerande 41 bostadsrättslägenheter.

Styrelse

Hannes Holmström	Ordförande sedan 2002
Marita Eriksson	Sekreterare sedan 2003
Göran Åhrén	Ledamot sedan 2010
Leif Elfving	Ledamot sedan 2014
Mikael Häggström	Ledamot Sedan 2016
Göran Ernstson	Suppleant sedan 2010
Maria Thelberg	Suppleant sedan 2011

Styrelsen har hållit tio (10) sammanträden under verksamhetsåret.

Revisorer

Revisorer har under året varit Helena Åström (auktoriserad revisor) med Anders Englund som revisorssuppleant samt Tore Wikberg (lekmannarevisor) med Sune Carlsson som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Brita Natanaelsson (sammankallande), Ulf Stenmark och Harriet Holmgren.

Stadgar och ordningsregler

Föreningens gällande stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2014-06-23.

Ordningsreglerna som gäller ihop med stadgarna behandlades vid informationsmöte 2014-12-16 och fastställdes slutgiltigt vid styrelsens sammanträde 2015-01-21.

Tillhörighet

Föreningen är sedan starten en privat bostadsrättsförening.

Fakta om föreningens fastighet

- Adress: Skeppargatan 3 A-C, Umeå
- Areal: 7 000 kvm, varav 400 kvm vatten
- Antal medlemmar: 124 st
- Årsavgift per kvm: 546 kronor (2016)
- Minsta lägenhet: 62,5 kvm (2 rok)
- Största lägenhet: 126,2 kvm (3 rok)
- Genomsnittlig storlek på lägenhet: 88,0 kvm

Lägenhetstyp	Antal	Total yta, m ²
2 rum och kök	25	1 773,7
3 rum och kök	57	5 351,2
4 rum och kök	5	527,6
Totalt	87 st	7 652,5

Fastigheten är taxerad till 128 717 kkr varav mark utgörs av 37 008 kkr enligt 2016 års fastighetstaxering.

Medlemsinformation

Antal medlemmar:

Vid årets ingång 124 st

Tillkommande +1 st

Avgående -1 st

Vid årets utgång 124 st

Underhåll

Visst underhålls/reparationsarbete har utan debitering utförts av NCC under året.

Systemet för porttelefoner har bytts ut till en kostnad av **160 759 kr**

Investeringar

Investering i nytt låssystem har genomförts under hösten 2016. Av totala kostnaden 542 617 kronor har hälften belastat årets resultat medan resterande del lagts på balansräkningen för avskrivning under kommande femton år.

Investering i helt ny belysning (LED) i garaget har genomförts under året. Investeringen uppgår till 207 500 kronor.

Årsavgifter

Årsavgifterna sänktes fr.o.m. 1 januari 2016 med tio procent utifrån styrelsebeslut som fattades i december 2015.

Resultat och ställning

Detta är föreningens fjortonde verksamhetsår. Belopp i kkr.

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning kkr	5 101	5 659	5 787	5 749	5 772
Rörelseresultat kkr	764	1 976	1 999	1 945	1 834
Resultat efter finansiella poster kkr	308	537	652	79	-139
Balansomslutning kkr	129 163	132 505	133 056	134 764	136 196
Soliditet	61,77	59,99	59,35	58,13	58,13
Fond/medel för yttre underhåll kkr	3 095	2 855	2 645	2 393	2 199

Eget kapital

	Insatskapital	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst/förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 200 000	2 855 671	2 916 437	520 862
Avsättning till fond		251 796	-251 796	
Ianspråktagande av fond		-12 755	12 755	
Resultatdisp. enl. beslut av årets föreningsstämma				
Vinstdisposition			520 862	-520 862
Årets vinst				294 445
Belopp vid årets utgång	73 200 000	3 094 712	3 198 258	294 445

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 198 258
Årets resultat	294 445
	<u>3 492 703</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Överförs till fond för yttre underhåll	275 127
I anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
I ny räkning överförs	<u>3 217 576</u>
	3 492 703

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.	Not 1		
Nettoomsättning		5 101 359	5 658 968
Övriga rörelseintäkter		14 225	12 986
		5 115 584	5 671 954
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader fastigheten	2	-2 700 835	-2 101 493
Övriga externa kostnader	3	-171 512	-169 495
Personalkostnader	4	-121 380	-90 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 358 073	-1 334 401
		-4 351 800	-3 695 864
Rörelseresultat		763 784	1 976 090
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 067	10 113
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		0	-390 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-460 960	-1 058 874
		-455 893	-1 438 761
Resultat efter finansiella poster		307 891	537 329
Resultat före skatt		307 891	537 329
Skatt på årets resultat		-13 446	-16 467
Årets resultat		294 445	520 862

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2016-12-31**2015-12-31****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	7	126 935 383	128 163 313
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	1 240 020	891 354
		<u>128 175 403</u>	<u>129 054 667</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	250 000	250 000
		<u>250 000</u>	<u>250 000</u>

Summa anläggningstillgångar

128 425 403

129 304 667

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		625	860
Övriga fordringar		65	88
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 608	89 238
		<u>73 298</u>	<u>90 186</u>

Kassa och bank

13

664 221

3 110 546

Summa omsättningstillgångar

737 519

3 200 732

SUMMA TILLGÅNGAR**129 162 922****132 505 399**

L

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2016-12-31**2015-12-31****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Insatser

73 200 000

73 200 000

Fond för yttre underhåll

3 094 712

2 855 671

76 294 712

76 055 671**Fritt eget kapital**

Balanserad vinst eller förlust

3 198 258

2 916 438

Årets resultat

294 445

520 862

3 492 703

3 437 300**Summa eget kapital**

79 787 415

79 492 971**Långfristiga skulder**

14

Skulder till kreditinstitut

14,15

47 406 250

49 431 250**Summa långfristiga skulder**

47 406 250

49 431 250

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14,15

825 000

2 325 000

Leverantörsskulder

213 065

189 658

Aktuell skatteskuld

379 210

377 457

Övriga skulder

19 194

20 172

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

532 788

668 891**Summa kortfristiga skulder**

1 969 257

3 581 178

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**129 162 922****132 505 399**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader: 1%

Markanläggningar: 5%

Vattenmätare: 20%

Värmepumpsanläggning: 20%

Vakuumavgasare: 20%

Mätutrustning hissar: 20%

Elmätare: 10%

Garageport: 10%

Sprinkleranläggning: 6,67%

Elsystem: 10%

Låssystem: 6,67%

.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll. Överföringen görs enligt föreningens stadgar enligt underhålls plan med minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Personal

Föreningen har, liksom under föregående år, inte haft någon anställd personal och de ersättningar som utbetalats avser endast arvoden till styrelsen

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER**

Not 1	Nettoomsättning	2016	2015
	<i>Rörelsens intäkter</i>		
	Årsavgifter	-4 175 514	-4 760 795
	Vattenintäkt	-128 824	-129 854
	Elintäkter	-271 399	-214 631
	Hyror garage o p-plats	-456 803	-437 484
	Tvättstugeavgifter	-4 540	-5 440
	Hysesintäkt utomstående	-61 128	-74 853
	Övriga intäkter	-3 151	-35 911
	Försäkringsersättningar	0	-12 986
	Övriga erhållna bidrag	-14 225	0
		-5 115 584	-5 671 954

Not 2	Drift kostnader fastigheten	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsförvaltning enl avtal	250 045	254 595
	Värme hyrd lokal	742 907	650 098
	El hyrd lokal	380 656	298 469
	Vatten och avlopp	163 921	135 352
	Renhållning / Sophämtning	84 494	87 125
	Snöröjning / Sopning	34 733	25 253
	Kabeltv	40 597	39 718
	Internet	62 893	108 987
	Periodiskt underhåll	90 227	114 048
	Fastighetsskatt	177 486	171 811
	Reparation och underhåll	520 454	56 618
	Övrigt fastigheten	152 422	159 419
		2 700 835	2 101 493

L

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Revisionsarvode	11 875	12 750
	Redovisningstjänster	95 228	95 036
	Övrigt	64 409	61 709
		171 512	169 495

Not 4	Personal	2016	2015
-------	----------	------	------

Medelantal anställda

Föreningen har, liksom under föregående år, inte haft någon anställd personal och de ersättningar som utbetalats avser endast arvoden till styrelsen.

Medelantal anställda har varit	0,00	0,00
--------------------------------	------	------

Löner, ersättningar m.m.

Styrelsearvoden	94 843	74 005
Övriga extra arvoden	4 327	2 541
Sociala kostnader (varav pensionskostnader 0kr)	22 210	13 929

Könsfördelning i styrelse och företagsledning

Antal styrelseledamöter,	5	5
varav kvinnor	1	1

Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2016	2015
	Räntekostnader, fastighetslån	456 838	1 056 398
	Övriga räntekostnader	4 122	2 476
		460 960	1 058 874

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 6	Avskrivningar	2016	2015
	Avskrivningar byggnader	1 224 000	1 224 000
	Avskrivningar soprum	384	384
	Avskrivningar cykelparkering	3 546	3 546
	Avskrivningar Elmätare	7 760	7 760
	Avskrivningar garageport	4 500	4 500
	Avskrivningar installationer (Vakuumavgasare & Mätutrustning hissar)	33 375	33 375
	Avskrivningar på sprinkler	45 800	45 800
	Avskrivningar ombyggnad Elsystem	34 158	15 036
	Avskrivningar Låssystem	4 550	0
		<u>1 358 073</u>	<u>1 334 401</u>

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>144 109 354</u>	<u>144 109 354</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	144 109 354	144 109 354
	Ingående avskrivningar	-15 946 041	-14 718 111
	Årets avskrivningar	<u>-1 227 930</u>	<u>-1 227 930</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-17 173 971</u>	<u>-15 946 041</u>
	Utgående redovisat värde	126 935 383	128 163 313
	Redovisat värde byggnader	105 300 520	106 524 904
	Redovisat värde markanläggningar	34 863	38 409
	Redovisat värde mark	<u>21 600 000</u>	<u>21 600 000</u>
		126 935 383	128 163 313

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 100 år för byggnad och 20 år för markanläggning.

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>919 941</u>	<u>919 941</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	919 941	919 941
	Ingående avskrivningar	-919 941	-919 941
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-919 941</u>	<u>-919 941</u>
	Utgående redovisat värde	0	0

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5 år.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Redovisat värde maskiner och tekniska anläggningar

	2016-12-31	2015-12-31
Vattenmätare	0	0
Värmepumpsanläggning	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	1 264 986	976 132
Inköp	478 809	288 854
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 743 795	1 264 986
Ingående avskrivningar	-373 632	-267 161
Årets avskrivningar	-130 143	-106 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-503 775	-373 632
Utgående redovisat värde	1 240 020	891 354

Avskrivningar enligt plan beräknas på en nyttjandeperiod av 5-15 år.

Not 11 Redovisat värde maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Elmätare	7 113	14 873
Garageport	22 500	27 000
Vakuumavgasare	2 051	10 301
Mätutrustning hissar	6 247	31 372
Sprinkleranläggning	488 190	533 990
Ombyggnation Elsystem	447 160	273 818
Ombyggnation Låssystem	266 759	0
	<u>1 240 020</u>	<u>891 354</u>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	640 000	640 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	640 000	640 000
Ingående nedskrivningar	-390 000	0
Årets nedskrivningar	0	-390 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-390 000	-390 000
Utgående redovisat värde	250 000	250 000

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 13 Checkräkningskredit	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad checkräkningskredit uppgår till:	0	1 000 000

Not 14 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Amortering inom 1 år	825 000	2 325 000
Amortering inom 2 till 5 år	3 300 000	3 300 000
Amortering efter 5 år	44 106 250	46 131 250
	<u>48 231 250</u>	<u>51 756 250</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntestas	Amortering 2016	Konvertering	Skuld
Stadshypotek	0,97%	200 000	2018-12-01	18 800 000
Nordea 95931	0,55%	3 125 000	Rörligt	10 581 250
Nordea 73606	0,57%	200 000	Rörligt	18 850 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-41 245	-59 168
Övr interimsskulder	-83 786	-200 107
Förskottshyror	-407 757	-409 616
	<u>-532 788</u>	<u>-668 891</u>

Not 17 Ställda säkerheter & Eventualförpliktelser	2016	2015
Fastighetsinteckningar	71 000 000	71 000 000
	<u>71 000 000</u>	<u>71 000 000</u>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

BRF Bryggaren 1

Org.nr. 769606-4935

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Umeå 2017-04-10


Hannes Holmström


Mikael Häggström


Marita Eriksson


Leif Elfving


Göran Åhrén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-10


Helena Åström
Auktoriserad revisor


Tore Wikberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Bryggaren 1, org.nr 769606-4935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bryggaren 1 för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda 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 Brf Bryggaren 1 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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/godkänd 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, 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/godkände 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/godkände 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.

Umeå den 10 april 2017



Helena Åström

Auktoriserad revisor



Tore Wikberg

Förtroendevald revisor