

Brf Mellersta Fyrisstrand
Org nr 769614-0149

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	3
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	11
Upplysningar till balansräkningen	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Mellersta Fyrisstrand (769614-0149) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se not 1 under Noter.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 30 september 2013.

Skötseln av fastigheten görs genom avtal med Upplands Boservice AB.

Städningen har under 2015 utförts av Luthagens städ.

Service- och jouravtal finns med Kone Hissar.

Inspecta sköter den årliga besiktningen av husets hiss.

Avtal är tecknat med Telia avseende IP-telefoni, TV och bredband.

Den ekonomiska förvaltningen sköter Upplands Boservice AB.

Vattenfall är föreningens elleverantör.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Medlemmarna har aktivt deltagit i de av samfällighetsföreningen anordnade trädgårdsdagarna.

Tillsammans med medlemmar från Östra och Västra Fyrisstrand har planteringar iordninggjorts, möbler oljats, sandlådor fyllts på mm.

Medlemmarna har även haft tillgång till motionsrummet på vinden, vilket har varit uppskattat av de som vill träna.

Inför julen bjöds medlemmarna på adventsfika som lockade ca 30-35 personer, ett bra tillfälle att träffa nya grannar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 90 803 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 420 400 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 52 938 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 316 066 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 49 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 52 938 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Efterbesiktningar är gjorda 2014 och alla fel är i princip avklarade. Styrelsen bevakar några mindre fel i fastigheten. Garantitiden för fastigheten gick ut under mitten av 2014 och nu återstår 5 år då bevisbördan ligger hos föreningen att det rör sig om ursprungsfel.

Styrelsen har låtit genomföra en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) med hjälp av underentreprenören Upplands Boservice AB. Alla anmärkningar är åtgärdade.

Entreprenören Relita har på styrelsens uppdrag genomfört en stamspolning i hela fastigheten.

Av ekonomiska och miljömässiga skäl har styrelsen bytt till LED belysning i trapphuset. Entreprenören var Miljöbelysning. Samtidigt installerades armatur driven av batteri. Om strömavbrott sker tänds belysningen i 2 timmar på varje våningsplan. Utbyte av lysrör på vinden fortsätter under 2017.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 1 januari 2017.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 803 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 4, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 5.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 41.

Under året har 4 (6) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

p

Styrelsen har följande sammansättning:

Meta Troell	ordförande
Margareta Markström	sekreterare
Tommy Marincic	ledamot
Kurt Gustavsson	ledamot

Suppleant var Soheil Shiran (avgått pga. flytt).

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Meta Troell, Margareta Markström och Tommy Marincic.

Revisor vald av stämman är BoRevision i Sverige AB.

I valberedningen ingår Katja Fall, sammankallande, och Percy Feiff.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2016. Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens fastighet Librobäck 10:11 har ett taxeringsvärde uppgående till 47 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 32 000 000 kr. Föreningens hus var inflyttningsklart den 1 maj 2009.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	
med sammanlagd yta av 2 271 kvm	2 rok 8 st
	3 rok 12 st
	<u>4 rok 8 st</u>
Summa bostadslägenheter	28 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Moderna Försäkringar med styrelse-ansvarsförsäkring samt tilläggförsäkring för bostadsrätt. De boende behöver därför bara teckna hemförsäkring

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	803	803	772	772
Låneskuld kr/kvm	8 924	9 051	9 153	9 321
Likvida medel	1 843	1 426	1 102	1 057
Kassalikviditet i %	242,5	225,4	205,5	200,3
Soliditet i %	71,1	70,9	70,7	70,3
Överskott för underhåll kr/kvm	294	267	181	75
Nettoomsättning	2 158	2 173	2 037	2 062
Resultat efter finansiella poster	91	83	-113	77
Årets resultat	91	83	-113	77
Eget kapital	51 186	51 096	51 013	51 126
varav underhållsfond	316	267	218	169
Utfört underhåll	53	0	0	0

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	35 315 146	15 134 854	267 066	295 694	82 903	51 095 663
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			49 000			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-			
Balanseras i ny räkning				33 903	-82 903	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					90 803	90 803
Belopp vid årets utgång	<u>35 315 146</u>	<u>15 134 854</u>	<u>316 066</u>	<u>329 597</u>	<u>90 803</u>	<u>51 186 466</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	329 597
Årets resultat	90 803
Att disponera	420 400
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	49 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-52 938
Balanserat resultat	424 338
Summa	420 400

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 158 132	2 172 919
Summa rörelseintäkter		2 158 132	2 172 919
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-794 686	-757 329
Övriga externa kostnader	4	-180 204	-170 921
Personalkostnader och arvoden	5	-57 596	-56 921
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-524 399	-524 399
Summa rörelsekostnader		-1 556 885	-1 509 570
Rörelseresultat		601 247	663 349
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 684	1 607
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 128	-582 053
Summa finansiella poster		-510 444	-580 446
Resultat efter finansiella poster		90 803	82 903
Resultat före skatt		90 803	82 903
Årets resultat		90 803	82 903

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	70 012 749	70 537 148
Summa materiella anläggningstillgångar		70 012 749	70 537 148
Summa anläggningstillgångar		70 012 749	70 537 148
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		17 220	43 387
Övriga fordringar	8	1 814 436	1 397 664
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	57 633	11 947
Summa kortfristiga fordringar		1 889 289	1 452 998
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	28 091	28 091
Summa kassa och bank		28 091	28 091
Summa omsättningstillgångar		1 917 380	1 481 089
SUMMA TILLGÅNGAR		71 930 129	72 018 237

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 450 000	50 450 000
Fond för yttre underhåll		316 066	267 066
Summa bundet eget kapital		50 766 066	50 717 066
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		329 597	295 694
Årets resultat		90 803	82 903
Summa fritt eget kapital		420 400	378 597
Summa eget kapital		51 186 466	51 095 663
 <i>Långfristiga skulder</i>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut		19 976 731	20 265 567
Summa långfristiga skulder		19 976 731	20 265 567
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	288 836	288 836
Leverantörsskulder		79 217	40 202
Skatteskulder		35 140	17 388
Övriga skulder	12	17 441	7 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	346 298	302 784
Summa kortfristiga skulder		766 932	657 007
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 930 129	72 018 237

P

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Fordringar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 95-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 92 år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

<i>Förenklat kassaflöde</i>	2016	2015
Resultat efter finansiella poster	90 803	82 903
Tillkommer avskrivningar	524 399	524 399
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-288 836	- 233 172
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	326 366	374 130

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	1 823 328	1 823 328
Hysesintäkter lokaler	30 300	34 500
Hysesintäkter garage	108 800	107 200
Hysesintäkter p-platser	58 050	49 050
Överlåtelseavgift	6 663	4 452
Pantförskrivningsavgift	2 662	2 668
Övriga intäkter	128 329	151 721
Summa nettoomsättning	2 158 132	2 172 919

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	59 892	56 256
Serviceavtal	16 854	11 197
Entreprenadstäd	42 096	40 668
Besiktningsskostnader	47 948	1 306
Förbrukningsmaterial	1 673	3 157
Reparationer*	-11 209	55 897
Elavgifter	150 849	141 590
Uppvärmning	197 409	159 836
Vatten och avlopp	65 773	68 092
Avgift till samfällighetsförening	0	30 000
Fastighetsförsäkringar	13 537	13 268
Kabel-TV, bredband m.m	93 458	92 539
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	17 752	17 388
Administrativ förvaltning enligt avtal	43 080	41 532
Övriga externa tjänster, drift	0	9 000
Studie- och fritidsverksamhet	2 355	13 802
Övriga driftskostnader	281	1 800
Summa driftkostnader	741 748	757 328

* Ingår en kreditering av filter som bokfördes 2015.

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll trapphus	33 688	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	19 250	0
<i>Summa underhållskostnader</i>	52 938	0
Summa fastighets- och driftkostnader	794 686	757 328

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Hyror och arrende	166 850	157 150
Kontorsmaterial och liknande	0	1 495
Telefon och porto	607	1 133
Konsultarvoden	1 097	1 430
Revisionsarvode extern revisor	11 650	9 713
Summa övriga externa kostnader	180 204	170 921

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvoden	45 878	45 085
Övriga arvoden	0	1 375
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	11 718	10 461
Summa personalkostnader och arvoden	57 596	56 921

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 499	1 173
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	433
Ränteintäkter från skattekonto	186	0
Räntekostnader	-512 128	-582 053
Summa finansiella poster	-510 443	-580 447

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	50 232 000	50 232 000
Ingående avskrivning på byggnader	-1 462 852	-938 453
Årets avskrivningar, byggnader	-524 399	-524 399
Bokförda värden byggnader	48 244 749	48 769 148
Mark	21 768 000	21 768 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	70 012 749	70 537 148
Taxeringsvärde byggnad	32 000 000	34 000 000
Taxeringsvärde mark	15 000 000	10 400 000

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	617 366	219 666
I avräkning med HSB Uppsala	1 179 497	1 177 999
Skattekonto	17 573	-1
Summa övriga fordringar	1 814 436	1 397 664

4

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	5 613	0
Försäkringspremier	4 535	4 466
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	7 485	7 481
Övrigt upplupet och förutbetalt	40 000	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	57 633	11 947

Not 10 Kassa och bank

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Swedbank	10 693	10 693
Handelsbanken	17 398	17 398
Summa kassa och bank	28 091	28 091



Not 11 Skulder till kreditinstitut

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	20 265 567	20 554 403
Summa långfristiga skulder	20 265 567	20 554 403
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	21 600 000	21 600 000
Summa ställda säkerheter	21 600 000	21 600 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2016-12-31</u>
Handelsbanken	3,21	2018-06-30	8 445 692
Handelsbanken	2,29	2019-07-30	5 624 395
Handelsbanken	1,72	2020-06-30	<u>6 195 480</u>
Summa			20 265 567
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-288 836</u>
Totalt			19 976 731

Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år 18 821 387

Not 12 Övriga skulder

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	6 022	4 702
Avräkning sociala avgifter	4 816	3 095
Övriga kortfristiga skulder	6 603	0
Summa övriga skulder	17 441	7 797

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Arvode revision	11 650	10 500
Elavgifter	17 905	14 218
Uppvärmningskostnader	30 567	23 667
Förutbetalda hyror och avgifter	159 014	169 343
Upplupna räntekostnader	43 612	42 756
Övrigt upplupet och förutbetalt	83 550	42 300
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	346 298	302 784



Uppsala 2017-03-31



Meta Troell

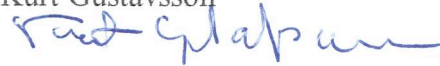


Margareta Markström

Tommy Marincic



Kurt Gustavsson



Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-07.



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Mellersta Fyrristrand, org.nr. 769614-0149

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Mellersta Fyrristrand för år 2016.

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 2016 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 de 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. De 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.

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Mellersta Fyrristrand för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 trygghetssätt.

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 överträdelse 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.

Uppsala den 9 / 4 - 2017

Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB