

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Brännö Utkiken



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Brännö Utkiken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### 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 2014 och 2034.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-11 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen samfälligheten Brännö Vägförening.

##### Styrelsen

Anna Klara Evelina Ahlqvist Johnels	Ledamot
Eva Ann-Sofi Eriksson	Ledamot
Niels Erik Johannes Krabbe	Ledamot
Agneta Viola Rehal Johansson	Ledamot
Georg Anders Winnberg	Ledamot

Helga Marina Duell	Suppleant
Kerstin Margareta Lindén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Arthur Kozak	Ordinarie Extern	BoRevision
--------------	------------------	------------

### Valberedning

Eva Göransson Lycke Sammanställande  
Gabriella Knape

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-28.  
Extra föreningsstämma hölls 2016-03-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brännö 4:110	2012	Göteborg
Brännö 3:89	2012	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

### Byggnadsår och ytor

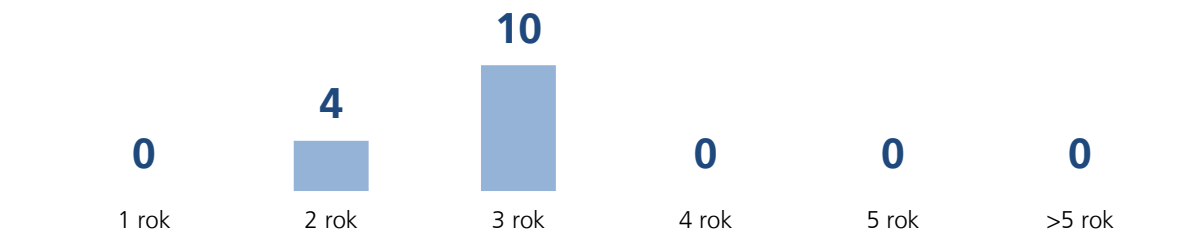
Fastigheterna bebyggdes 2011 och består av 4 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 572 m<sup>2</sup>, varav 572 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
målning av fasader	2019	enl. nuvarande underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	fr.o.m. 1 juli 2016
Peter Jonsvik	t.o.m. 30 juni 2016. Jonsvik var tidigare även föreningens ordförande.

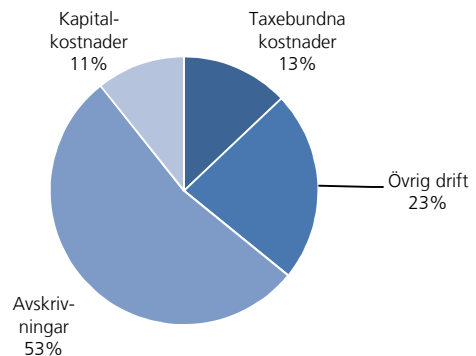
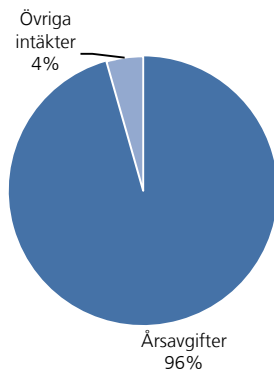
### Föreningens ekonomi

Styrelsen planerar att göra en amortering på fastighetslånen om cirka 300 000 kronor under 2017.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>658 525</b>	<b>438 196</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	565 660	684 452
Finansiella intäkter	38	261
Minskning kortfristiga fordringar	0	2600
Ökning av kortfristiga skulder	19 289	0
	<b>584 987</b>	<b>710 713</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	261 092	260 749
Finansiella kostnader	76 479	79 738
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	147 694
Ökning av kortfristiga fordringar	13 483	0
	<b>351 054</b>	<b>490 384</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>892 458</b>	<b>658 525</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>233 933</b>	<b>220 329</b>

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

#### Fördelning av intäkter och kostnader



#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fyra av föreningens lägenheter (8A, 10B, 10D och 14 B) har bytt ägare under 2016. Föreningen har under året också slutit avtal med SBC om förvaltning. Under perioden 1/1-30/6 sköttes förvaltningen av Peter Jonsvik. SBC övertog förvaltningen den 1/7.

Under året har det hållits nio styrelsemöten, ett ordinarie och en extra stämma. På extrastämman antogs "Riktlinjer för utformningen av Brf Brännö Utkikens fasader, gård och uteplatser".

Ett serviceavtal för föreningens bergvärmepump har slutits med Holmgrens Väst AB.

Två sedvanliga "fixardagar" med mycket god uppslutning har genomförts, en under våren och en under hösten. Vårdagen ägnades framför allt åt att sköta om gemensamma träd, buskar och rabatter inför växtsäsongen. På höstens fixardag röjdes sly på bergsslutningen och i diket nedanför vår mur, hänggrännor rensades och annat mindre underhåll genomfördes.

Inget större underhållsarbete har genomförts under året.

Nämnas bör också att styrelsen beslutat om vissa trivselökande inköp: en barnträdgårdsmöbel och trädgårdsoffa och -bord till vår bergskulle. Grind till befintlig gammal trappa vid 8A har köpts in. Två offerter gällande iordningsställande av bergskullen ovanför lekplatsen ska också tas in innan årsstämman. En skrivare/scanner har köpts in och en stor förvaringshylla har förbättrat ordningen i cykelförrådet.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20 st  
Tillkommande medlemmar: 6 st  
Avgående medlemmar: 7 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	945	1 096	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 643	6 643	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	139	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	49	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	134	139	0	0
Soliditet (%)	92	92	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-154	-31	0	0
Nettoomsättning (tkr)	554	682	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 572 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	44 348 000	0	0	44 348 000
Fond för yttre underhåll	130 600	130 600	0	0
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>44 478 600</b>	<b>130 600</b>	<b>0</b>	<b>44 348 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-34 353	-130 600	-31 174	127 422
Årets resultat	-154 440	-154 440	31 174	-31 174
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-188 792</b>	<b>-285 040</b>	<b>0</b>	<b>96 247</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>44 289 808</b>	<b>-154 440</b>	<b>0</b>	<b>44 444 247</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-154 440
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	96 247
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-188 793</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-188 793</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	554 321	682 082
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 339	2 370
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>565 660</b>	<b>684 452</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-198 319	-211 578
Övriga externa kostnader	Not 5	-25 658	-4 690
Personalkostnader	Not 6	-37 115	-44 481
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-382 567	-375 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-643 659</b>	<b>-636 149</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-77 999</b>	<b>48 303</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	261
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 479	-79 738
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-76 441</b>	<b>-79 477</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-154 440</b>	<b>-31 174</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-154 440</b>	<b>-31 174</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 47 142 829	47 510 626
Maskiner och inventarier	Not 9 126 775	141 544
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>47 269 604</b>	<b>47 652 170</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>47 269 604</b>	<b>47 652 170</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	30	6 581
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 212 726	-20 081
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>212 756</b>	<b>-13 500</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	679 685	658 525
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>679 685</b>	<b>658 525</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>892 441</b>	<b>645 025</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>48 162 045</b>	<b>48 297 195</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 348 000	44 348 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	130 600	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>44 478 600</b>	<b>44 348 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-34 353	127 422
Årets resultat		-154 440	-31 174
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-188 792</b>	<b>96 247</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>44 289 808</b>	<b>44 444 247</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12 & 13	3 800 000	3 800 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 800 000</b>	<b>3 800 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		27 395	52 948
Övriga skulder		1 413	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	43 429	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>72 237</b>	<b>52 948</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 162 045</b>	<b>48 297 195</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	540 747	627 134
Vattenintäkter	13 585	35 698
Elintäkter	0	19 250
Öresutjämning	-11	0
	<b>554 321</b>	<b>682 082</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Övriga intäkter	11 339	2 370
	<b>11 339</b>	<b>2 370</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	0	12 500
	Gemensamma utrymmen	1 643	11 434
	Gård	10 829	9 243
	Förbrukningsmateriel	5 353	4 098
	Fordon	1 143	0
		<b>18 968</b>	<b>37 275</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	571	8 063
	Elinstallationer	2 413	0
	Mark/gård/utemiljö	913	0
		<b>3 897</b>	<b>8 063</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	57 245	79 470
	Vatten	28 843	27 746
	Sophämtning/renhållning	6 793	8 643
		<b>92 881</b>	<b>115 859</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	12 894	22 322
	Markhyra/vägavgift/avgäld	11 400	9 748
	Kabel-TV	58 279	18 312
		<b>82 573</b>	<b>50 382</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>198 319</b>	<b>211 578</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	0	140
	Föreningskostnader	4 908	954
	Fritids- och trivselkostnader	980	0
	Förvaltningsarvode	16 376	0
	Administration	1 562	3 596
	Korttidsinventarier	1 219	0
		<b>25 658</b>	<b>4 690</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	2 763	36 000
	Löner	24 000	0
	Sociala kostnader	8 952	8 481
	Övriga personalkostnader	1 400	0
		<b>37 115</b>	<b>44 481</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	367 797	369 251
	Inventarier	14 769	6 149
		<b>382 567</b>	<b>375 400</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	48 251 928	48 251 928
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>48 251 928</b>	<b>48 251 928</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-741 302	-372 051
	Årets avskrivningar enligt plan	-367 797	-369 251
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 109 099</b>	<b>-741 302</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>47 142 829</b>	<b>47 510 626</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 939 000	3 939 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 200 000	0
	Taxeringsvärde mark	1 573 000	0
		<b>8 773 000</b>	<b>0</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	8 773 000	0
		<b>8 773 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	147 694	147 694
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>147 694</b>	<b>147 694</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 150	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 769	-6 150
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-20 919</b>	<b>-6 150</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>126 775</b>	<b>-141 544</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	-47	-20 081
	Klientmedel hos SBC	212 773	0
		<b>212 726</b>	<b>-20 081</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	130 600	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>130 600</b>	<b>0</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Swedbank	2,970 %	2 000 000	2 000 000	2018-03-27
	Swedbank	0,527 %	1 800 000	1 800 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 800 000</b>	<b>3 800 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			<b>3 800 000</b>	<b>3 800 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 500 000 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har i budget för 2017 avsatt 50 000 kronor för iordningsställande av bergskullen ovanför lekplatsen.

Föreningen har tecknat avtal med SBC om framtagandet av en underhållsplan för fastigheten. SBC:s besiktningsman besökte i januari innevarande år föreningen för att på plats ta fram de uppgifter som behövs för underhållsplanen.

<b>Not 15</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ränta	5 324	0
Förutbetalda avgifter och hyror	38 105	0
	<b>43 429</b>	<b>0</b>

## Styrelsens underskrifter

BRÄNNÖ den 21/3 2017

Anna Klara Evelina Ahlqvist Johnels  
Ledamot

Eva Ann-Sofi Eriksson  
Ledamot

Niels Erik Johannes Krabbe  
Ledamot

Agneta Viola Rehal Johansson  
Ledamot

Georg Anders Winnberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2017

Arthur Kozak  
BoRevision AB



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brännö Utkiken, org.nr. 769624-1210

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brännö Utkiken 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.

### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2015 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2016-04-17 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

### 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 Bostadsrättsföreningen Brännö Utkiken 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 revisionsssed 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:

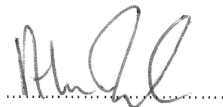
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Göteborg den 29 / 3 2017



Arthur Kozak

BoRevision AB

---

# Budget

---

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Årsavgifter	572 500	540 747
Vattenintäkter	26 900	13 585
Öresutjämning	0	-11
Övriga intäkter	0	11 339
	<b>599 400</b>	<b>565 660</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Snöröjning/sandning	-12 500	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	-1 643
Gård	-12 000	-10 829
Förbrukningsmateriel	-4 000	-5 353
Fordon	-1 000	-1 143
	<b>-34 500</b>	<b>-18 968</b>
<b>Reparationer</b>		
Fastighet förbättringar	-50 000	-571
Elinstallationer	0	-2 413
Mark/gård/utemiljö	0	-913
	<b>-50 000</b>	<b>-3 897</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	-70 000	-57 245
Vatten	-39 200	-28 843
Sophämtning/renhållning	-9 200	-6 793
	<b>-118 400</b>	<b>-92 881</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	-22 800	-12 894
Markhyra/vägavgift/avgäld	-11 400	-11 400
Kabel-TV	-18 700	-58 279
	<b>-52 900</b>	<b>-82 573</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Kreditupplysning	0	-613
Tele- och datakommunikation	-11 300	0
Föreningskostnader	-2 000	-4 908
Fritids- och trivselkostnader	-10 000	-980
Förvaltningsarvode	-33 600	-16 376
Administration	-2 000	-1 562
Korttidsinventarier	0	-1 219
	<b>-58 900</b>	<b>-25 658</b>
<b>Personalkostnader</b>		
Lön	0	-15 000
Lön - vicevärd	0	-9 000
Styrelsearvode	-20 000	-2 763
Arbetsgivaravgifter	-8 500	-8 952
Övriga personalkostnader	0	-1 400
	<b>-28 500</b>	<b>-37 115</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>		
Byggnad	-367 800	-367 797
Inventarier	-14 800	-14 769
	<b>-382 600</b>	<b>-382 567</b>

<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-725 800</b>	<b>-643 659</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-126 400</b>	<b>-77 999</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>		
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	38
Låneräntor	-78 900	-76 219
Räntekostnader skattekonto	0	-260
	<b>-78 900</b>	<b>-76 441</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-205 300</b>	<b>-154 440</b>