



**MBF**

MÄLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning*

*för*

*Brf Baronessan*

*2016*

## ÅRSMÖTE

Härmed kallas till ordinarie stämma med  
Bostadsrättsföreningen Baronessan

Tid: Måndagen den 10 april 2017, kl. 18:00

Lokal: Älvtomtagatan, (rött tegelhus, mitt emot nr 34)

### Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
16. Val av valberedning.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.  
  
Fråga om filterbyte, se bilaga  
Fråga om grillning på balkonger, se bilaga  
Fråga om att hyra ut garageplats 61 till motorcykelparkering, se bilaga.  
Första beslutet av två om antagande av nya stadgar, enligt tidigare utdelat material.
18. Stämmans avslutande.

Föreningen bjuder på smörgåstårter

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

Brf Baronessan  
Org nr 769622-2350

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Brf Baronessan får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens sjätte verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Örebro Kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har den 7 november 2014 förvärvat fastigheten Gulsippan 5 i Örebro kommun. Lagfart erhöles den 20 januari 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 34 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 2 490 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 27 parkeringsplatser varav 27 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns cykelrum, fastighetsstäd samt rullstols- och barnvagnsförråd.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningar tillsammans med Gulsippan 1 (Brf Grevinnan), Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggning omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, miljöbodas samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

Föreningen skall från övertagandet av gemensamhetsanläggningen svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Från tillträdesdagen till övertagandet svarar Entreprenören för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Föreningen ersätter Entreprenören mot ett arvode av 90 000 kr inklusive moms per år för sin del av kostnaderna för drift och underhåll inklusive administration.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2016 och kommer att deklareras som färdigställd. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 736 kr/m<sup>2</sup>.

#### *Förvaltning*

##### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 31 januari 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

##### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### *Föreningens ekonomi*

##### *Ekonomisk plan*

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 13 november 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 20 november 2014.

##### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 7 mars 2016.

Under året har föreningen amorterat 600 000 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

##### *Avräkning mot entreprenören*

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2016.

TP

*Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	96 550 000	Insatser	45 849 000
		Upplåtelseavgifter	21 851 000
		Lån	<u>28 850 000</u>
	<u>96 550 000</u>		96 550 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 96 550 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under december 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har fyra (noll) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 27 januari 2016.

**MEDLEMSINFORMATION**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	56
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	51

*Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 12 april 2016 haft följande sammansättning:

Mats Leppänen	Ledamot	Ordförande
Jan Kahlén	Ledamot	
Camilla Haglund	Ledamot	
Karina Sundman	Suppleant	
Roger Almerfors	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Lars-Eric Wilson, Bengt Håkansson, Sten Palmgren, Stig Källman, Thomas Sundman och Bengt Nilsson ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta (tre) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

*Revisorer*

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Anna Sundholm	

Deloitte AB	Suppleant
-------------	-----------

*Valberedning*

Marina Kahlén	Sammanställande
Mikael Elfving	

*Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 juli 2014.

AK

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	332
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>501</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	833
Årets amorteringar tkr	<u>-600</u>
Årets likviditetsförändring tkr	-233

### Nyckeltal

		<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	1 909
Resultat efter finansiella poster	tkr	332
Soliditet	%	70
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	38 574
Lån per kvm boarea	kr	11 345
Genomsnittlig skuldränta	%	1
Fastighetens belåningsgrad	%	29

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

AK

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	42 200 000	0	0
Ökning av medlemsinsatser	25 500 000		
Omklassificering	-21 851 000	21 851 000	
Årets resultat			<u>331 831</u>
Belopp vid årets utgång	45 849 000	21 851 000	331 831

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat 331 831

Totalt

331 831

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadseenlig reservering (minimum)

56 025

Balanseras i ny räkning

275 806

Totalt

331 831

*Föreningens ekonomiska ställning*

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

*KP*



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>		
Nettoomsättning	2	1 908 523
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 908 523</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	3	-531 286
Övriga externa kostnader	4	-182 720
Personalkostnader	5	-58 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-500 547
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 272 771</b>
<i><b>Rörelseresultat</b></i>		<i><b>635 752</b></i>
<b>Finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	707
Räntekostnader		-304 628
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-303 921</b>
<i><b>Resultat efter finansiella poster</b></i>		<i><b>331 831</b></i>
<i><b>Årets resultat</b></i>		<i><b>331 831</b></i>

Resultaträkningen omfattar intäkter och kostnader från och med avräkningsperioden; d.v.s. 11 månader (2016-02-01--2016-12-31)

10

Brf Baronessan  
769622-2350

8(14)

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

7

96 049 453

0

Pågående nyanläggningar

8

0

84 000 000

*Summa materiella anläggningstillgångar*

96 049 453

84 000 000

**Summa anläggningstillgångar**

96 049 453

84 000 000

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

9

755 226

714 354

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12 153

0

*Summa kortfristiga fordringar*

767 379

714 354

*Kassa och bank*

Kassa och bank

6 070

35 199 240

*Summa kassa och bank*

6 070

35 199 240

**Summa omsättningstillgångar**

773 449

35 913 594

**Summa tillgångar**

96 822 902

119 913 594

R

**Balansräkning**

Not

2016-12-31

2015-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

67 700 000

42 200 000

*Summa bundet eget kapital*

67 700 000

42 200 000

*Fritt eget kapital*

Årets resultat

331 831

0

*Summa fritt eget kapital*

331 831

0

**Summa eget kapital**

68 031 831

42 200 000

**Långfristiga skulder**

Byggnadskreditiv

0

77 577 196

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

27 350 000

0

**Summa långfristiga skulder**

27 350 000

77 577 196

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

900 000

0

Leverantörsskulder

30 579

0

Skatteskulder

127 200

0

Övriga skulder

12

46 507

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

336 785

136 398

**Summa kortfristiga skulder**

1 441 071

136 398

**Summa eget kapital och skulder**

96 822 902

119 913 594

Å

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har de senast offentliggjorda statistiska uppgifterna använts.

##### Avskrivningsprinciper

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnad	120 år
---------	--------

##### Övrigt

##### **Föreningens fond för yttre underhåll**

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2        Nettoomsättning**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 596 694
Hyror parkering	267 300
Vattenavgifter	40 664
Telefoni, bredband, TV	81 950
Övriga intäkter	5
	<hr/>
Brutto	1 986 613
Hyresförluster vakanser bostäder	-6 509
Hyresförluster vakanser parkering	-71 581
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 908 523</u></b>

**Not 3        Driftskostnader**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	77 917
Reparationer, löpande underhåll	14 406
Elavgifter	74 100
Uppvärmning	103 852
Vatten och avlopp	39 152
Renhållning	46 307
Försäkringar	11 933
Avgift till gemensamhetsanläggning	82 500
IT-kommunikation & TV	81 119
	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>531 286</u></b>

**Not 4        Övriga externa kostnader**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	117 600
Revision	8 400
Föreningsmöten	6 094
Ekonomisk och administrativ förvaltning	45 834
Övriga förvaltningskostnader	900
Övriga externa kostnader	3 892
	<hr/>
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>182 720</u></b>



Not 5 Personalkostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	44 300
Sociala kostnader	13 918
	<u>-----</u>
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>58 218</u></b>

Not 6 Finansiella intäkter

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	688
Övriga ränteintäkter	19
	<u>-----</u>
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>707</u></b>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>
Byggnader	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Omklassificering	80 087 558
	<u>-----</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 087 558
Ingående ackumulerade avskrivningar	0
Årets avskrivningar	-500 547
	<u>-----</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-500 547
	<u>-----</u>
Utgående planenligt värde	<u>79 587 011</u>
Mark	
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
Omklassificering	16 462 442
	<u>-----</u>
Utgående planenligt värde	16 462 442
	<u>-----</u>
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>96 049 453</u></b>

	<u>2016-12-31</u>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>	
Taxeringsvärde byggnad	22 600 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000
	<hr/>
	31 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:	
Bostäder	31 800 000
	<hr/>
	31 800 000

**Not 8 Pågående nyanläggningar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	84 000 000	24 000 000
- Inköp	12 550 000	60 000 000
- Omklassificeringar m m	-96 550 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	0	84 000 000
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	0	84 000 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	3	3
Upplupna vattenavgifter	19 186	0
Fordran Entreprenör	0	570 235
Klientmedelskonto MBF	736 037	144 116
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>755 226</u></b>	<b><u>714 354</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,17	2019-01-29	9 375 000
Stadshypotek	0,42	2016-12-07	9 225 000
Stadshypotek	1,85	2021-02-17	9 650 000
Summa:			28 250 000
Avgår kortfristig del			-900 000
Summa skulder till kreditinstitut			27 350 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			23 750 000

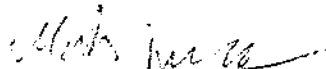
Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	28 850 000	28 850 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u>28 850 000</u>	<u>28 850 000</u>

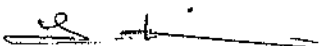
Not 12 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skuld entreprenörer	46 507	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>46 507</u>	<u>0</u>

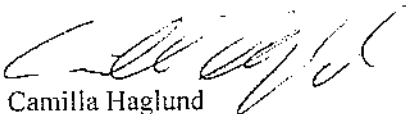
Örebro 2017-03-03



Mats Leppänen  
Ordförande




Jan Kahlin  
Ledamot



Camilla Haglund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-15.

Deloitte AB



Anna Sundholm  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Baronessan, org.nr 769622-2350

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Baronessan för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 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. 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 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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Baronessan för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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, medelförvaltningen 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till

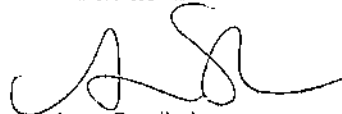
dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår professionella 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 2017-03-15

Deloitte AB



Anna Sundholm  
Auktoriserad revisor

## **Motioner och propositioner inför årsmötet** **Brf Baronessan**

- Motion om filterbyte

Styrelsens förslag:

Det är ca 150 stycken filter som behöver bytas.

Det finns tre stycken olika artikelnummer, så vi behöver veta vilken storlek på filter vi har. De kostar ca 100 kr styck.

Vårt förslag är att vi byter dessa vartannat år och dammsuger dem själva vartannat år

- Motion om grillning

Motion inkommen om förbjuda all grillning på balkonger.

Styrelsens förslag är: Att tillåta endast elgrill på balkonger och även andra grillar på nedre plan om den dras ut en bit från uteplatsen.

- Proposition om motorcykelparkering

Garageplats 61 är väldigt trång, styrelsen har som förslag att hyra ut den som motorcykelparkering. Det får plats ca 3 motorcyklar vilket blir 300 kr per motorcykel.