

Brf Baronessan
Org nr 769622-2350

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Baronessan får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens sjunde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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 är ägare till fastigheten Gulsippan 5 i Örebro kommun.

På föreningens fastighet finns det ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 34 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 2 490 m². 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 en gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 1 (Brf Grevinnan), Gulsippan 6 (Brf Baronen) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggningen omfattar grönytor, gångytor, körytor, belysningsarmaturer, LOD-anläggning, garage, miljöbodar 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.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² 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 2017 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) var 736 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

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.

EB

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnad färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställd. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

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. Därefter är ett nytt 2-års avtal tecknat med Egeryds fastighetsförvaltning.

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 gällde till den 31 december 2017. Ny ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2018 är Mälardalens Bostadsrättsförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 900 000 kronor (600 000 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 11.

Slutlig anskaffningskostnad

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

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har fyra (fem) bostadsrätter överlåtits.

Ärenden som behandlats på sammanträden har varit löpande ekonomifrågor, godkännande av nya medlemmar, hantering av lista till garageplatser, löpande felanmälningar av allmänna utrymmen, uppdatering av information på hemsidan.

Filterbyte har genomförts där inköp gjordes till alla lägenheter, framtagande av instruktioner samt utdelning av filter till respektive lägenhet.

Säkerhetsfrågor har aktualiserats pga. ett antal inbrott i garage och förråd. Ett antal möten har genomförts tillsammans med övriga föreningar i kvarteret Gulsippan. Beslut togs att ta in säkerhetsrondering med start efter sommaren 2017, omprogrammering av fjärrkontroller har genomförts och borttappade eller stulna fjärrkontroller har spärrats. Tidsstyrning av kod till dörrentréer har genomförts.

Planerad verksamhet för kommande år

Ytterligare beslut på åtgärder för förbättrat skalskydd som beslutats är kameraövervakning samt utbyte till snabbstängande garageport, båda åtgärder med installation under första kvartalet 2018.

Föreningen har tagit initiativ till möten med de övriga föreningarna i kvarteret Gulsippan för diskussion gällande gemensamhetsutrymmen. Ett protokollfört möte genomfördes december och framåt är möten beslutade till varannan månad med start februari 2018 med syfte att diskutera gemensamma frågor samt samsyn för beslut.

CB

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 48 (51).

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 10 april 2017 haft följande sammansättning:

Jan Kahlin	Ledamot	Ordförande
Camilla Haglund	Ledamot	
Signild Håkansson	Ledamot	
Roger Almerfors	Suppleant	
Magnus Westerborn	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Mats Leppänen och Karina Sundman ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit tolv (åtta) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Camilla Backlund	

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

Valberedning

Mikael Elwing
Viktor Westberg

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 9 juli 2014.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	355	332
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>647</u>	<u>501</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 002	833
Årets amorteringar tkr	<u>-900</u>	<u>-600</u>
Årets likviditetsförändring tkr	102	233

Nyckeltal

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	2 156	1 909
Resultat efter finansiella poster	tkr	355	332
Soliditet	%	71	70
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	38 306	38 574
Lån per kvm boarea	kr	10 984	11 345
Genomsnittlig skuldränta	%	1	1
Fastighetens belåningsgrad	%	29	29

AB

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	45 849 000	21 851 000	0	0	331 831
Omklassificering	0	0			
Disposition av föregående års resultat			56 025	275 806	-331 831
Årets resultat					<u>355 273</u>
Belopp vid årets utgång	45 849 000	21 851 000	56 025	275 806	355 273

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	275 806
Årets resultat	<u>355 273</u>

Totalt 631 079

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	74 700
Balanseras i ny räkning	<u>556 379</u>

Totalt 631 079

Föreningens ekonomiska ställning

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

UB

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 155 592	1 908 523
Summa rörelseintäkter		2 155 592	1 908 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-686 961	-531 286
Övriga externa kostnader	4	-72 780	-182 720
Personalkostnader	5	-67 186	-58 218
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-646 549	-500 547
Summa rörelsekostnader		-1 473 476	-1 272 771
<i>Rörelseresultat</i>		<i>682 116</i>	<i>635 752</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	771	707
Räntekostnader och liknande resultatposter		-327 614	-304 628
Summa finansiella poster		-326 843	-303 921
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		<i>355 273</i>	<i>331 831</i>
<i>Årets resultat</i>		<i>355 273</i>	<i>331 831</i>

CB

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

95 402 904

96 049 453

Pågående nyanläggningar

9

12 298

0

Summa materiella anläggningstillgångar

95 415 202

96 049 453

Summa anläggningstillgångar

95 415 202

96 049 453

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

887 991

755 226

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 585

12 153

Summa kortfristiga fordringar

910 576

767 379

Kassa och bank

Kassa och bank

5 070

6 070

Summa kassa och bank

5 070

6 070

Summa omsättningstillgångar

915 646

773 449

Summa tillgångar

96 330 848

96 822 902



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

67 700 000

67 700 000

Fond för yttre underhåll

56 025

0

Summa bundet eget kapital

67 756 025

67 700 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

275 806

0

Årets resultat

355 273

331 831

Summa fritt eget kapital

631 079

331 831

Summa eget kapital

68 387 104

68 031 831

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 11

26 450 000

27 350 000

Summa långfristiga skulder

26 450 000

27 350 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

900 000

900 000

Leverantörsskulder

64 165

30 579

Skatteskulder

130 478

127 200

Övriga skulder

12

0

46 507

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

399 101

336 785

Summa kortfristiga skulder

1 493 744

1 441 071

Summa eget kapital och skulder

96 330 848

96 822 902

10

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.

Föreningens byggnad har åsatts värdeår 2016 och fastigheten har erhållit nytt taxeringsvärde. Detta taxeringsvärde har legat till grund för den slutliga fördelningen av den totala anskaffningskostnaden mellan byggnad och mark. Detta innebär att anskaffningsvärdena och avskrivningsplanen har justerats.

Avskrivningsprinciper

Byggnader 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.

Följande avskrivningstider 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.

cb

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 741 848	1 596 694
Hyror parkering	291 600	267 300
Vattenavgifter	41 331	40 664
Telefoni, bredband, TV	89 760	81 950
Övriga intäkter	11 992	5
Brutto	2 176 531	1 986 613
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-6 509
Hyresförluster vakanser parkering	-20 940	-71 581
Summa nettoomsättning	<u>2 155 591</u>	<u>1 908 523</u>

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

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	91 238	77 917
Reparationer, löpande underhåll	53 297	14 406
Elavgifter	96 484	74 100
Uppvärmning	134 611	103 852
Vatten och avlopp	47 532	39 152
Renhållning	36 411	46 307
Försäkringar	13 285	11 933
Avgift till gemensamhetsanläggning	109 326	82 500
IT-kommunikation & TV	88 387	81 119
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	16 390	0
Summa driftskostnader	<u>686 961</u>	<u>531 286</u>

UB

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	0	117 600
Kontorsmaterial	40	0
Porto	70	0
Revision	12 225	8 400
Föreningsmöten	4 362	6 094
Ekonomisk och administrativ förvaltning	50 000	45 834
Övriga förvaltningskostnader	1 778	900
Övriga externa tjänster	4 305	0
Övriga externa kostnader	0	3 892
Summa övriga externa kostnader	<u>72 780</u>	<u>182 720</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	46 922	44 300
Arvode övrigt	4 174	0
Sociala kostnader	16 090	13 918
Summa arvoden, personalkostnader	<u>67 186</u>	<u>58 218</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	771	688
Övriga ränteintäkter	0	19
Summa finansiella intäkter	<u>771</u>	<u>707</u>

00

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	80 087 558	0
Omklassificering	-2 501 669	80 087 558
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 585 889	80 087 558
Ingående ackumulerade avskrivningar	-500 547	0
Årets avskrivningar	-646 549	-500 547
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 147 096	-500 547
Utgående planenligt värde	<u>76 438 793</u>	<u>79 587 011</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	16 462 442	0
Omklassificering	2 501 669	16 462 442
	<hr/>	<hr/>
Utgående planenligt värde	18 964 111	16 462 442
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>95 402 904</u>	<u>96 049 453</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	37 639 000	22 600 000
Taxeringsvärde mark	9 200 000	9 200 000
	<hr/>	<hr/>
	46 839 000	31 800 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	45 200 000	31 800 000
Lokaler	1 639 000	0
	<hr/>	<hr/>
	46 839 000	31 800 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	28 850 000	28 850 000
	<hr/>	<hr/>
Summa ställda säkerheter	28 850 000	28 850 000

CB

Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
- Inköp	12 298	96 550 000
- Omklassificeringar m m	0	-96 550 000
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	12 298	0
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	12 298	0

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	127 203	3
Upplupna vattenavgifter	16 486	19 186
Klientmedelskonto hos förvaltare	744 303	736 037
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>887 992</u>	<u>755 226</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea hypotek	1,53	2018-03-07	8 725 000
Nordea hypotek	1,17	2019-01-29	9 175 000
Nordea hypotek	1,85	2021-02-17	9 450 000
Summa:			27 350 000
Avgår kortfristig del			-900 000
Summa skulder till kreditinstitut			26 450 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			22 850 000

UB

Not 12 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skuld entreprenörer	0	46 507
	—	—
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>0</u>	<u>46 507</u>

Örebro 2018-03-23

Bostadsrättsföreningen Baronessan



Jan Kahlin

Ordförande



Camilla Haglund

Ledamot

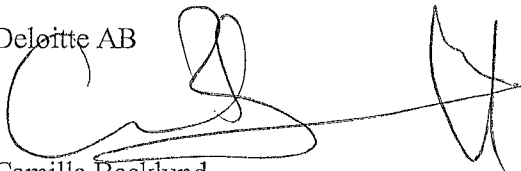


Signild Håkansson

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-09

Deloitte AB



Camilla Backlund

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Baronessan
organisationsnummer 769622-2350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Baronessan för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 eventuella 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 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 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, 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, tillämpliga delar av lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

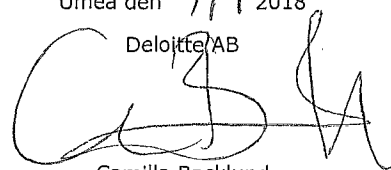
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Umeå den 9/4 2018

Deloitte AB



Camilla Backlund
Auktoriserad revisor