

Brf Klockaren i Uppsala
Org nr 769611-2429

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplysningar till resultaträkningen	10
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 Klockaren i Uppsala (769611-2429) 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. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

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 5 augusti 2016.

I huvudsak har skötseln av fastigheten lagts ut på entreprenad enligt följande:

För inre och yttre fastighetsskötsel har Upplands Boservice AB anlitats tom 31 december 2016.

Därefter har föreningen bytt till UBC Fastighetsskötsel för den yttre fastighetsskötseln.

Den inre fastighetsskötseln har Upplands Boservice AB.

För städning har Riksbyggen anlitats.

Hissarna servas av NOA Lyftteknik AB.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens bokslut visar ett överskott i resultaträkningen. Emellertid är föreningens löpande intäkter större än utgifterna. Så länge ett sådant driftsmässigt överskott upprätthålls, kan man på sikt räkna med att det bokföringsmässiga underskottet i resultaträkningen kommer att försvinna utan särskilda avgiftshöjningar.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 160 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 802 144 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 41 300 kr.

Styrelsen har under 2016 omförhandlat ett lån om 11,3 mkr hos Handelsbanken (Stadshypotek). Lånet har bundits på fem år till en ränta på 1,034 %, och som amorteras med 300 000 kr per år. För att täcka ökade driftskostnader i fastigheten har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 3 % from 1 januari 2017.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 239 147 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 447 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 41 300 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Följande åtgärder har gjorts 2016:

- Installation av två stycken laddplatser för elbilar. En garageplats samt uteplats har nu laddningsmöjligheter.
- Stamspolning har genomförts under året i samtliga lägenheter.
- Obligatorisk ventilationskontroll har gjorts i fastigheten samt i alla lägenheter.

Följande åtgärder planeras inför 2017:

- Styrelsen har planerat att göra en upprustning av trädgården, byta pergola samt träplank. Kostnaden för detta beräknas till ca 475 000 kr.

2

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 794 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 84.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 7, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 5.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 86.

Under året har 4 (3) bostadsrätter överlåts.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelsen har följande sammansättning:

Johan Berlin	ordförande
Jonas Karlsson	sekreterare
Lennart Weidinger	ledamot
Johnny Nilsson	ledamot
Lars Ramström	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma är det ingen av styrelsens ledamöter som kommer att avgå.

Revisorer vald av stämman är Revisorshuset i Uppsala AB, Johan Grahn.

I valberedningen ingår Magdalena Lycken och Mirembé Kifumba, med Magdalena Lycken som sammankallande.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2016. Den 18 juni 2016 hölls en extrastämma för att anta styrelsens förslag till nya stadgar vilket antogs enhälligt. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens fastigheter Libroäck 12:7 har ett taxeringsvärde uppgående till 86 529 000 kr, varav byggnadsvärdet är 60 368 000 kr.

Föreningens hus byggdes 2005-2006 och inga större om- och tillbyggnader har skett.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	12 st
med sammanlagd yta av 4 572 kvm	3 rok	24 st
	4 rok	<u>20 st</u>
Summa bostadslägenheter		56 st

Garage	8 st
Carport	8 st
P-platser	22 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa inklusive Tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

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	794	794	794	781
Låneskuld kr/kvm	11 530	11 862	11 952	12 024
Likvida medel	3 516	3 272	3 003	2 696
Kassalikviditet i %	254,8	256,4	264,5	264,0
Soliditet i %	55,6	55,4	55,4	55,4
Överskott för underhåll kr/kvm	204	160	140	117
Nettoomsättning	3 856	3 851	3 866	3 799
Resultat efter finansiella poster	1	-399	-294	106
Årets resultat	1	-399	-294	106
Eget kapital	68 418	68 417	68 816	69 110
varav underhållsfond	1 239	1 241	1 046	975
Utfört underhåll	41	197	0	112

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.

JB

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	40 125 000	27 856 000	1 241 470	-406 509	-399 118	68 416 843
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			195 000			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-197 323			
Balanseras i ny räkning				-396 794	399 118	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					1 160	1 160
Belopp vid årets utgång	<u>40 125 000</u>	<u>27 856 000</u>	<u>1 239 147</u>	<u>-803 303</u>	<u>1 160</u>	<u>68 418 004</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-803 304
Årets resultat	1 160
Att disponera	-802 144
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	447 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-41 300
Balanserat resultat	-1 207 844
Summa	-802 144

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	3 855 921	3 851 139
Summa rörelseintäkter		3 855 921	3 851 139
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 382 576	-1 544 967
Övriga externa kostnader	4	-46 566	-52 243
Personalkostnader och arvoden	5	-57 890	-55 366
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-937 855	-932 983
Summa rörelsekostnader		-2 424 887	-2 585 559
Rörelseresultat		1 431 034	1 265 580
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 592	2 953
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 433 466	-1 667 651
Summa finansiella poster		-1 429 874	-1 664 698
Resultat efter finansiella poster		1 160	-399 118
Resultat före skatt		1 160	-399 118
Årets resultat		1 160	-399 118



Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	119 297 322	120 186 458
Summa materiella anläggningstillgångar		119 297 322	120 186 458
Summa anläggningstillgångar		119 297 322	120 186 458
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	3 515 516	3 271 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	158 539	93 180
Summa kortfristiga fordringar		3 674 055	3 364 706
Summa omsättningstillgångar		3 674 055	3 364 706
SUMMA TILLGÅNGAR		122 971 377	123 551 164

7

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		67 981 000	67 981 000
Fond för yttre underhåll		1 239 147	1 241 470
Summa bundet eget kapital		69 220 147	69 222 470
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-803 304	-406 509
Årets resultat		1 160	-399 118
Summa ansamlad förlust		-802 144	-805 627
Summa eget kapital		68 418 003	68 416 843
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		53 109 547	53 821 935
Summa långfristiga skulder		53 109 547	53 821 935
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	712 388	412 388
Leverantörsskulder		172 921	322 991
Skatteskulder		75 570	68 824
Övriga skulder	11	3 194	14 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	479 754	494 058
Summa kortfristiga skulder		1 443 827	1 312 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 971 377	123 551 164

Handwritten signature

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 100-årig linjär avskrivningsplan varav återstår 89 år. Planen grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde.

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	1 160	-399 118
Tillkommer avskrivningar	937 855	932 983
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-412 388	-412 336
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	526 627	121 529

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	3 631 590	3 631 536
Hyresintäkter garage	67 200	63 900
Hyresintäkter p-platser	141 600	145 700
Överlåtelseavgift	5 545	5 556
Pantförskrivningsavgift	6 649	4 447
Övriga intäkter	3 337	0
Summa nettoomsättning	3 855 921	3 851 139

8

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	95 328	94 066
Serviceavtal	19 545	49 250
Entreprenadstäd	107 052	103 988
Sotning och rengöring kanaler	5 243	825
Besiktningsskostnader	37 807	6 952
Snörenhållning	9 858	10 701
Förbrukningsmaterial	8 289	16 890
Reparationer	90 306	105 727
Elavgifter	108 202	108 488
Uppvärmning	389 788	361 445
Vatten och avlopp	108 590	111 620
Sophämtning	70 294	67 571
Fastighetsförsäkringar	63 600	61 324
Kabel-TV, bredband m.m	127 468	149 720
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	40 794	34 776
Administrativ förvaltning enligt avtal	49 200	43 500
Övriga externa tjänster, drift	3 150	6 600
Studie- och fritidsverksamhet	4 060	6 818
Medlems- och föreningsavgifter *	0	5 760
Övriga driftskostnader	2 702	1 623
Summa driftkostnader	1 341 276	1 347 644
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	0	59 073
Planerat underhåll el-installationer	0	138 250
Planerat underhåll vatten och avlopp	41 300	0
Summa underhållskostnader	41 300	197 323
Summa fastighets- och driftkostnader	1 382 576	1 544 967

* periodiseras from 2016

2

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	29 400	29 400
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	4 763
Telefon och porto	2 622	2 314
Konsultarvoden	2 044	266
Revisionsarvode extern revisor	12 500	15 500
Summa övriga externa kostnader	46 566	52 243

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	44 600	43 000
Arvode valberedning	1 000	1 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	12 290	11 366
Summa personalkostnader och arvoden	57 890	55 366

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.	3 569	2 951
Ränteintäkter från skattekonto	23	2
Räntekostnader	-1 433 466	-1 667 651
Summa finansiella poster	-1 429 874	-1 664 698

2

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	87 928 000	87 928 000
Ingående avskrivning på byggnader	-3 959 542	-3 026 559
Årets avskrivningar, byggnader	-932 983	-932 983
Bokförda värden byggnader	83 035 475	83 968 458
Mark	36 218 000	36 218 000
Markanläggningar	48 719	0
Årets avskrivning markanläggningar	-4 872	0
Utgående redovisat värde byggnader och mark	119 297 322	120 186 458
Taxeringsvärde byggnad	60 368 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark	26 161 000	18 200 000

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	706 471	466 073
I avräkning med HSB Uppsala	2 808 839	2 805 270
Skattekonto	206	183
Summa övriga fordringar	3 515 516	3 271 526

J

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	9 017	0
Sophämningskostnader	5 425	2 006
Försäkringspremier	21 408	20 784
Kabel-TV avgifter m.m.	14 481	14 227
Förvaltningsavtal	53 888	26 763
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	23 520	0
Övrigt upplupet och förutbetalt	30 800	29 400
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	158 539	93 180

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	53 821 935	54 234 323
Summa långfristiga skulder	53 821 935	54 234 323
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	56 319 000	56 319 000
Summa ställda säkerheter	56 319 000	56 319 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2016-12-31</u>
Stadshypotek	1,340	2020-09-30	9 069 208
Stadshypotek	3,250	2017-09-30	11 239 000
Stadshypotek	3,270	2018-12-31	11 263 800
Stadshypotek	1,034	2021-09-30	11 263 800
Länsförsäkringar	2,090	2019-09-30	<u>10 986 127</u>
Summa			53 821 935
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-712 388</u>
Totalt			53 109 547

Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år

50 259 995



Not 11 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	0	7 257
Avräkning sociala avgifter	0	6 868
Övriga kortfristiga skulder	3 194	0
Summa övriga skulder	3 194	14 125

Not 12 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>
Löner och arvoden	27 000	0
Arbetsgivaravgifter	7 266	0
Reparationskostnader	0	820
Kostnader för förvaltningsavtal	2 875	0
Arvode revisor	13 000	13 000
Elavgifter	11 876	9 480
Uppvärmningskostnader	50 680	54 399
Förutbetalda hyror och avgifter	314 349	310 369
Upplupna räntekostnader	52 708	105 990
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	479 754	494 058

2

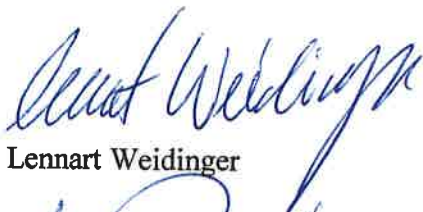
Uppsala 2017-03-29



Johan Berlin



Jonas Karlsson



Lennart Weidinger

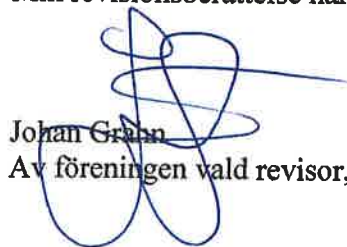


Johnny Nilsson



Lars Ramström

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-18



Johan Grann

Av föreningen vald revisor, Revisorshuset I Uppsala AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klockaren i Uppsala
Org.nr 769611-2429

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockaren i Uppsala för räkenskapsåret 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 2016-12-31 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klockaren i Uppsala för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 överträdelser 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 18/4 2017



Johan Grahn
Auktoriserad revisor