

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FISKEBÄCKS UDDE**



ÅRSREDOVISNING 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fiskebäcks Udde

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 2016 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.

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 föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2010-06-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Ruska samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar Fiskebäck G:a 75, Fiskebäck G:a 76, Fiskebäck G:a 77, Fiskebäck G:a 78.

Styrelsen

Stig Erik Lennart Falck	Ledamot
Ralf Ingemar Hansson	Ledamot
Agneta Birgitta Mörkvik	Ledamot
Peter Wollsy Valter Volmefjord	Ledamot

Avgick i januari 2017

Sven Olof Grundell	Suppleant
Franz Anton Eugen Kriegl	Suppleant
Stefanie Soraya Najafi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Acrevi revision
----------------	------------------	-----------------

Valberedning

Bente Erlandsson
Ann-Christine Falck
Karin Ringsberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Extra föreningsstämma hölls 2016-04-09. Extra stämma hölls med anledning av stadgeändring.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Göteborg Fiskebäck 756:475	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 4 flerbostadshus.

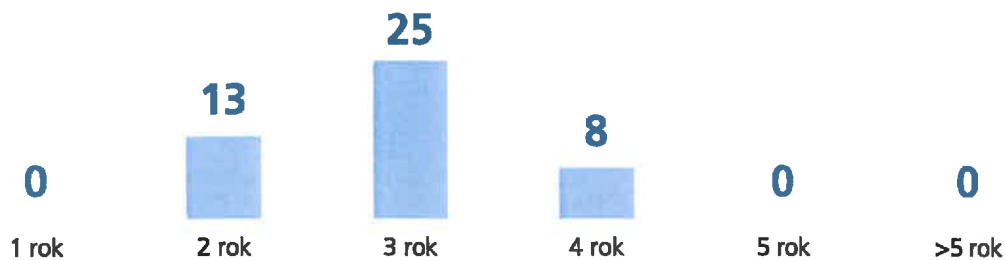
Värdeåret är 2013.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 550 m², varav 4 058 m² utgör lägenhetsyta och 1 492 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 10 källarförråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Garage	1 367 m ²	2023-04-30
Gemensamhetslokal	125 m ²	

Gemensamhetsutrymmen

Ruska samfällighetsförening

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

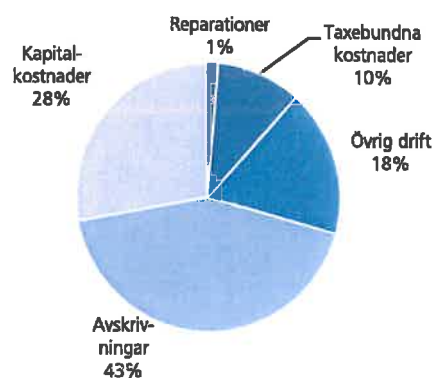
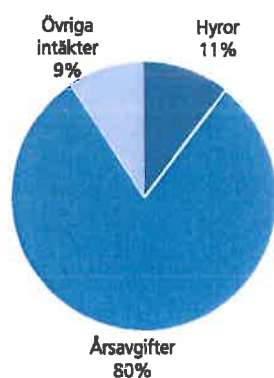
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 320 608	1 356 392
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 016 529	2 918 963
Finansiella intäkter	12	2 493
Minskning kortfristiga fordringar	19 517	0
Ökning av kortfristiga skulder	97 237	0
	3 133 295	2 921 456
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 247 501	1 058 973
Finansiella kostnader	1 166 213	1 422 345
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av långfristiga fordringar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	19 517
Minskning av långfristiga skulder	375 000	385 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	71 405
	2 788 714	2 957 240
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 665 189	1 320 608
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	344 582	-35 784

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ombyggnad av låset till parkeringsgaraget port har skett under året.
- OVK-besiktning har utförts till ett godkänt resultat.
- Brandskyddskontroll har genomförts i föreningens fastigheter.
- Föreningen har under året omförhandlat ytterligare ett lån hos SEB, vilket för med sig reducerade räntekostnader.
- I samband med genomgång av förslaget till underhållsplanen konstaterades det att det stora underhållsbehovet kommer först om ca 25 år. Det är viktigt att föreningen har likvid både till underhållet och till amortering av lån. För att kunna bedöma intäkter och kostnader under den kommande 10-årsperioden har styrelsen upprättat en fastighetskalkyl, där även periodens underhållsbehov, amortering och avsättningar framgår. Revidering bör ske rullande, men minst vart 5:e år.
- Avskjutning av duvor och uppsättning av nät för att förhindra att duvorna lägger bo har genomförts i och omkring fastigheterna.
- Beslut har tagits om individuell mätning av varmvatten och vattenförbrukning. Vissa svårigheter kvarstår vad gäller avläsning och om hur en beräkningsmall för kostnaden skall se ut.
- I Ruska samfällighetsförening har en ny styrelse utsetts. För att kunna bedöma rätt avgift från medlemmarna samt kommande underhållsbehov, behövs även här tas fram en underhållsplan för Ruskans tillgångar. Från Brf Fiskebäcks Uddes styrelse anser vi fortfarande att parkeringsfrågan i området måste ses över.
- I källaren i Hus 11 har två st förråd gjorts om till en mindre verkstad för föreningens medlemmar.
- Föreningen har tagit in offert för installation av uttagsskena för 10 laddstationer för elbilar i parkeringsgaraget. Under januari månad 2017 har föreningen även skickat in en ansökan till Naturvårdsverket om möjlighet till bidrag vid en eventuell installation av uttagsskenan. I förslaget bekostas och installeras laddstationen av bilägaren själv.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85 st
Tillkommande medlemmar: 6 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 86 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	597
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	2
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 151	11 244
Elkostnad/m ² totalyta	44	40
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	210	256
Soliditet (%)	82	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 182	-1 345
Nettoomsättning (tkr)	2 979	2 913

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 058 m² bostäder och 1 492 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	215 760 000	0	0	215 760 000
Fond för yttre underhåll	293 165	122 000	0	171 165
S:a bundet eget kapital	216 053 165	122 000	0	215 931 165
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 560 456	-122 000	-1 344 728	-93 728
Årets resultat	-1 182 038	-1 182 038	1 344 728	-1 344 728
S:a ansamlad förlust	-2 742 495	-1 304 038	0	-1 438 456
S:a eget kapital	213 310 670	-1 182 038	0	214 492 709

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 182 038
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 438 457
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-122 000
summa balanserat resultat	-2 742 495

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-2 742 495

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

M
ill

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 979 042	2 913 401
Övriga rörelseintäkter	Not 3	37 487	5 562
Summa rörelseintäkter		3 016 529	2 918 963
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-795 922	-848 932
Övriga externa kostnader	Not 5	-394 822	-151 287
Personalkostnader	Not 6	-56 756	-58 754
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 784 866	-1 784 866
Summa rörelsekostnader		-3 032 366	-2 843 839
RÖRELSERESULTAT		-15 837	75 123
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12	2 493
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 166 213	-1 422 344
Summa finansiella poster		-1 166 201	-1 419 851
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 182 038	-1 344 728
ÅRETS RESULTAT		-1 182 038	-1 344 728

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	257 318 809	259 103 675
Summa materiella anläggningstillgångar		257 318 809	259 103 675
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	Not 9	32 000	32 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		32 000	32 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		257 350 809	259 135 675
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	19 514
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 264 188	189 316
Summa kortfristiga fordringar		1 264 188	19 517
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		401 001	1 131 295
Summa kassa och bank		401 001	1 131 295
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 665 189	1 340 125
SUMMA TILLGÅNGAR		259 015 998	260 475 800

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 760 000	215 760 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	293 165	171 165
Summa bundet eget kapital		216 053 165	215 931 165
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 560 456	-93 728
Årets resultat		-1 182 038	-1 344 728
Summa fritt eget kapital		-2 742 495	-1 438 456
SUMMA EGET KAPITAL		213 310 670	214 492 709
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	44 927 000	45 302 000
Summa långfristiga skulder		44 927 000	45 302 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	525 000	325 000
Leverantörsskulder		31 324	17 762
Skatteskulder		40 154	33 084
Övriga skulder		35 482	16 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	346 368	288 392
Summa kortfristiga skulder		778 328	681 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 015 998	260 475 800

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.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	2 422 493	2 423 532
Hyror bostäder	0	3 500
Hyror garage moms	282 240	282 240
Hyror förråd	34 650	0
Kabel-TV intäkter	118 222	118 128
Vattenintäkter	71 760	71 760
Vatten-Åvärmeintäkter	49 680	0
Överlåtelse	0	11 127
Pantsättning	0	3 114
Öresutjämning	-2	0
	2 979 042	2 913 401

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Fakturerade kostnader	33 369	0
Övriga intäkter	4 118	5 562
	37 487	5 562

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	232 445
	Fastighetskötsel beställning	17 353	10 559
	Fastighetskötsel gård beställning	0	4 233
	Snöröjning/sandning	1 915	3 922
	Städning enligt beställning	9 500	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 680	0
	Hissbesiktning	7 146	0
	Gemensamma utrymmen	375	0
	Gård	6 886	0
	Serviceavtal	21 351	33 028
	Förbrukningsmateriel	1 959	5 668
	Teleport/hissanläggning	13 500	0
	Brandskydd	2 494	0
		105 159	289 855
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	114 520
	Entré/trapphus	3 258	0
	Lås	32 201	0
	Ventilation	10 190	0
	Elinstallationer	3 438	0
	Hiss	0	8 606
	Fasad	0	4 050
	Balkonger/altaner	5 063	0
		54 150	127 177
	Taxebundna kostnader		
	El	243 368	220 740
	Vatten	95 578	47 461
	Sophämtning/renhållning	95 927	13 298
		434 873	281 499
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 483	28 624
	Samfällighetsavgift	44 634	23 762
	Kabel-TV	28 929	41 748
	Bredband	75 834	74 114
		178 880	168 248
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 860	-17 846
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	795 922	848 932

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	613	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	20 544	52 140
	Föreningskostnader	12 061	0
	Styrelseomkostnader	1 762	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 555	0
	Förvaltningsarvode	284 630	62 272
	Förvaltningsarvoden övriga	6 063	19 364
	Administration	6 744	859
	Korttidsinventarier	2 000	5 952
	Konsultarvode	55 575	0
	Övriga driftskostnader	0	10 700
		394 822	151 287

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 000	57 600
	Kostnadsersättningar	370	0
	Sociala kostnader	10 386	1 154
		56 756	58 754

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 784 866	1 784 866
		1 784 866	1 784 866

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	261 126 280	261 126 280
	Utgående anskaffningsvärde	261 126 280	261 126 280
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 022 605	-237 739
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 784 866	-1 784 866
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 807 471	-2 022 605
	Planenligt restvärde vid årets slut	257 318 809	259 103 675
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	82 639 698	82 639 698
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 258 000	56 579 000
	Taxeringsvärde mark	26 828 000	14 056 000
		93 086 000	70 635 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	90 800 000	69 056 000
	Lokaler	2 286 000	1 579 000
		93 086 000	70 635 000
Not 9	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	2016-12-31	2015-12-31
	Fiskebäcks Småbåtshamns AB	32 000	32 000
		32 000	32 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	0	3
	Klientmedel hos SBC	1 264 188	189 313
		1 264 188	189 316
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	171 165	49 425
	Reservering enligt stadgar	122 000	121 740
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	293 165	171 165

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,340 %	8 862 000	9 097 000	2017-10-28
Handelsbanken	1,580 %	4 570 000	4 570 000	2018-10-30
Handelsbanken	1,150 %	4 402 000	4 487 000	2019-10-30
SEB	3,930 %	9 157 000	9 157 000	2018-10-28
SEB	3,810 %	9 157 000	9 157 000	2017-10-28
SEB	0,830 %	9 104 000	9 159 000	2019-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		45 252 000	45 627 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-525 000	-325 000	
		44 927 000	45 302 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 627 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	45 787 000	45 787 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Efterbesiktning av garantipunkterna från tvåårsbesiktning sker i januari 2017.
- Föreningen kommer i oktober månad 2017 omförhandla det fjärde av de fem ursprungliga lånen hos SEB.
- För att undvika missförstånd om rättigheter och skyldigheter för medlem i samband med inglasning av balkong, kommer styrelsen under år 2017 att ta fram ett avtal som upprättas mellan medlem och Brf Fiskebäcks Udde innan inglasning får ske. För ordningens skull skall avtalet upprättas även för de som redan har glasat in sina balkonger.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	El	0	19 101
	Arvoden	59 000	59 000
	Ränta	25 748	20 978
	Förutbetalda avgifter och hyror	261 620	189 313
		346 368	288 392

Styrelsens underskrifter

VÄSTRA FRÖLUNDA den 27/4 2017



Stig Erik Lennart Falck
Ledamot




Ralf Ingemar Hansson
Ledamot



Agneta Birgitta Mörkvik
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2017



Maria Claesson
Extern revisor / auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fiskebäcks Udde
Org.nr. 769621-6972

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fiskebäcks Udde 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 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 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. 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 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 Fiskebäcks Udde för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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:

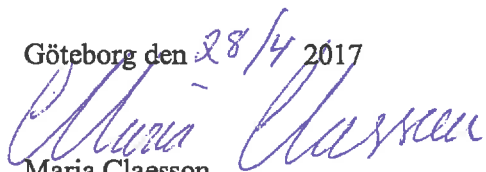
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Göteborg den 28/4 2017



Maria Claesson

Auktoriserad revisor