

**Brf Ymergården**  
**Org nr 717600-2611**

## 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
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ymergården (717600-2611) 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 22 augusti 2016.

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

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB.

Avtal för fastighetsskötsel finns tecknat med UBC Teknisk förvaltning i Uppsala AB.

Lokalvården har ombesörjts av VIP Service AB.

Avtal avseende underhåll av tvättmaskiner finns tecknat med Upplands tvätt- och kylservice.

Avtal avseende fastighetsjour finns tecknat med Relita Skadeservice.

Avtal avseende kabel-tv, bredband och telefoni finns tecknat med Comhem.

Styrelsen bedömer fastighetens status som god. En underhållsplan har under 2008 upprättats genom Oksätra konsult. Underhållsplanen har en 30-årig planeringshorisont.

Underhållskostnader uppgår i denna plan i 2008 års kostnadsnivå till 51,66 kronor per kvm och år uthyrningsbar yta, eller totalt 199 900 kronor per år. För att även beakta underhållsåtgärder som förväntas inträffa efter 30 år, har en beräkning av den så kallade eviga kostnaden genomförts.

Den eviga underhållskostnaden förväntas motsvara den genomsnittliga årskostnaden för föreningens yttre underhåll. Denna uppgår i 2008 års kostnadsnivå till 59,77 kronor per kvm och år uthyrningsbar yta, eller till totalt 231 200 kronor per år.

För att finansiera förväntat framtida underhåll samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt för samtliga boende, rekommenderas föreningen att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden. Dock ska hänsyn tas till de medel som vid planens upprättande redan fanns i fonden. Därmed rekommenderas en avsättning på 197 000 kronor per år.

Enligt föreningens stadgar skall den årliga avsättningen till fonden för yttre underhåll vara minst 0,3 % av byggnadskostnaderna för föreningens hus, vilket motsvarar 4 570 kronor.

*Väsentliga händelsen under räkenskapsåret*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 213 019 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till -107 220 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 41 875 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 976 255 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 197 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 41 875 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Föreningens ekonomi är god. Föreningen är lågt belånad och alla lån är nu omsatta till låg ränta. Det innebär lägre räntekostnader och styrelsen anser att det då är läge att öka amorteringarna, vilket har gjorts under året.

Föreningen har under året firat 70-års jubileum. Föreningens medlemmar bjöds in till gemensam fest med tipspromenad, buffé och tårta. Runt 40 personer deltog i firandet.

Under året har gillestugan renoverats. Tak och väggar har målats, matta har inköpts och köksluckorna har bytts.

Arbete har påbörjats med att byta all belysning i trapphusen till sensorstyrd ledbelysning. Även belysningen på parkeringen har bytts till ledlampor.

Stamspolning har genomförts i hus 24.

Under året har föreningen även hållit en extra föreningsstämma för att anta stadgeändringar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 533 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 89.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 10, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 7.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 92.

Under året har 6 (18) bostadsrätter överlåtits.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Styrelsen har följande sammansättning:

Kenneth Olsson	Ordförande
Johan Bolin	Sekreterare
Caroline Jansson	Kassör
Fredrik Brandberg	Ledamot
Christofer Holland	Ledamot
Hanna Tottmar	Suppleant
Marianne Söhrman	Suppleant

Revisor är Johan Grahn, Revisorhuset.

I valberedningen ingår Lars Hagström.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 5 maj 2016 och extra föreningsstämma den 5 april 2016. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Föreningens fastighet Fålhagen 30:5 har ett taxeringsvärde uppgående till 48 488 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 251 000 kr. Fastigheten byggdes 1946.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 ro kokvrå	3 st
med sammanlagd yta av 3 690 kvm	2 rok	20 st
	3 rok	<u>36 st</u>
Summa bostadslägenheter		59 st

Lokaler med bostadsrätt

2 st

P-plats med motorvärmare

34 st

Byggnaderna är fullvärde försäkrade hos Trygg Hansa. Försäkringen innehåller även ett kollektivt bostadsrättstillägg. Boende behöver därmed inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

## 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	533	533	533	533
Låneskuld kr/kvm	703	792	885	982
Likvida medel	1 585	1 288	1 004	821
Kassalikviditet i %	183,9	154,6	121,4	97,1
Soliditet i %	34,4	28,6	24,7	21,2
Överskott för underhåll kr/kvm	194	198	184	149
Nettoomsättning	2 223	2 167	2 144	2 143
Resultat efter finansiella poster	213	161	117	-6
Årets resultat	213	161	117	-6
Eget kapital	1 630	1 417	1 256	1 139
varav underhållsfond	976	886	792	692
Utfört underhåll	42	107	98	94

### 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.

### 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	164 659	596 121	886 471	-391 048	160 593	1 416 796
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:						
Reservering fond för yttre underhåll			197 000			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-107 216			
Balanseras i ny räkning				70 809	-160 593	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				
Årets resultat					213 019	213 019
Belopp vid årets utgång	<u>164 659</u>	<u>596 121</u>	<u>976 255</u>	<u>-320 239</u>	<u>213 019</u>	<u>1 629 815</u>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-320 239
Årets resultat	213 019
Att disponera	-107 220
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	197 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-41 875
Balanserat resultat	-262 345
Summa	-107 220

### *Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 223 063	2 166 924
<b>Summa rörelseintäkter</b>		2 223 063	2 166 924
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-1 409 688	-1 373 821
Övriga externa kostnader	4	-20 275	-15 957
Personalkostnader och arvoden	5	-61 767	-61 767
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-459 265	-463 559
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 950 995	-1 915 104
<b>Rörelseresultat</b>		272 068	251 820
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 278	1 062
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 327	-92 289
<b>Summa finansiella poster</b>		-59 049	-91 227
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		213 019	160 593
<b>Resultat före skatt</b>		213 019	160 593
<b>Årets resultat</b>		213 019	160 593

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	3 028 716	3 475 611
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	12 368
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 028 716</b>	<b>3 487 979</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 028 716</b>	<b>3 487 979</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		44 860	54 616
Övriga fordringar	9	1 590 434	1 297 401
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	84 034	114 113
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 719 328</b>	<b>1 466 130</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 719 328</b>	<b>1 466 130</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 748 044</b>	<b>4 954 109</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		760 780	760 780
Fond för yttre underhåll		976 255	886 471
Summa bundet eget kapital		1 737 035	1 647 251
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-320 239	-391 048
Årets resultat		213 019	160 593
Summa fritt eget kapital		-107 220	-230 455
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 629 815</b>	<b>1 416 796</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 180 560	2 594 775
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 180 560</b>	<b>2 594 775</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	414 215	327 016
Leverantörsskulder		163 312	266 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	360 142	348 768
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>937 669</b>	<b>942 538</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 748 044</b>	<b>4 954 109</b>

## 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*

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Byggnaden är helt avskriven

Följande procentsatser används vid avskrivning:

Fastighetsförbättringar	2,5-10 %
Inventarier	20 %
Säkerhetsdörrar	5 %
Lek & miljö, parkering	10 %
Tvättstuga	20 %

#### *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>	<i>2016</i>	<i>2015</i>
Resultat efter finansiella poster	213 019	160 593
Tillkommer avskrivningar	459 265	463 559
Ökning/minskning av långfristiga skulder	-327 016	-342 402
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	<i>345 268</i>	<i>281 750</i>

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 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 967 004	1 967 004
Årsavgifter lokaler	55 344	55 344
Hysesintäkter p-platser	105 560	103 740
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	70 800	17 700
Överlåtelseavgift	16 665	13 353
Pantförskrivningsavgift	6 214	9 783
Övriga intäkter	1 476	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 223 063</b>	<b>2 166 924</b>

**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
<i><b>Driftkostnader</b></i>		
Fastighetsskötsel	126 876	122 736
Serviceavtal	4 990	13 484
Entreprenadstäd	70 273	62 107
Snörenhållning	1 250	2 656
Förbrukningsmaterial	7 681	2 515
Reparationer	47 907	54 894
Elavgifter	73 294	64 155
Uppvärmning	553 329	519 117
Vatten och avlopp	94 361	102 198
Sophämtning	67 599	70 562
Fastighetsförsäkringar	53 259	44 383
Kabel-TV, bredband m.m	112 956	63 402
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	78 424	74 574
Administrativ förvaltning enligt avtal	62 343	61 156
Övriga externa tjänster, drift	3 342	0
Studie- och fritidsverksamhet	8 101	4 896
Övriga driftskostnader	1 828	3 770
<b>Summa driftkostnader</b>	<u>1 367 813</u>	<u>1 266 605</u>
<i><b>Underhållskostnader</b></i>		
Planerat underhåll fasad	0	18 125
Planerat underhåll lokaler	41 875	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	0	89 091
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>41 875</u>	<u>107 216</u>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	1 409 688	1 373 821

**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>
Förbrukningsinventarier o dyl.	4 505	2 888
Kontorsmaterial och liknande	2 882	998
Telefon och porto	130	872
Konsultarvoden	258	199
Revisionsarvode extern revisor	12 500	11 000
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>20 275</b>	<b>15 957</b>

**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	47 000	47 000
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	14 767	14 767
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>61 767</b>	<b>61 767</b>

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.	1 150	871
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	43	92
Ränteintäkter från skattekonto	85	99
Räntekostnader	-60 327	-92 289
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-59 049</b>	<b>-91 227</b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	1 147 500	1 147 500
Ingående avskrivning på byggnader	-1 147 500	-1 147 500
	0	0
Fastighetsförbättringar, ingående anskaffningsvärde	11 999 987	11 999 987
Ackumulerade avskrivningar, fastighetsförbättring	-10 085 655	-9 671 683
Årets avskrivningar, fastighetsförbättring	-413 972	-413 972
	1 500 360	1 914 332
Garage, P-platser	42 937	42 937
Ackumulerade avskrivningar, Garage, P-Platser	-42 937	-38 646
Årets avskrivningar, Garage, P-Platser	0	-4 293
	0	-2
Dränering	1 316 981	1 316 981
Ackumulerade avskrivningar, dränering	-131 700	-98 775
Årets avskrivningar, dränering	-32 925	-32 925
	1 152 356	1 185 281
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>2 652 716</b>	<b>3 099 611</b>
Mark	376 000	376 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>3 028 716</b>	<b>3 475 611</b>
Taxeringsvärde byggnad	26 251 000	25 248 000
Taxeringsvärde mark	22 237 000	17 400 000

**Not 8 Maskiner och inventarier**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	280 471	280 471
Ingående avskrivningar på inventarier	-268 103	-255 734
Årets avskrivning på inventarier	-12 368	-12 369
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>12 368</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	679 236	383 589
I avräkning med HSB Uppsala	905 552	904 401
Skattekonto	184	99
Skattefordran	5 462	9 312
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 590 434</b>	<b>1 297 401</b>

**Not 10 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>
Sophämningskostnader	20 095	0
Försäkringspremier	0	53 259
Kabel-TV avgifter m.m.	7 347	28 239
Förvaltningsavtal	32 656	32 615
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	23 936	0
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>84 034</b>	<b>114 113</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	2 594 775	2 921 791
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>2 594 775</b>	<b>2 921 791</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	7 775 000	7 775 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 775 000</b>	<b>7 775 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2016-12-31</u>
Stadshypotek	0,98	2017-03-01	381 714
Stadshypotek	0,98	2017-01-30	800 293
Stadshypotek	0,98	2017-02-02	1 412 768
Summa			2 594 775
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-414 215
Totalt			2 180 560

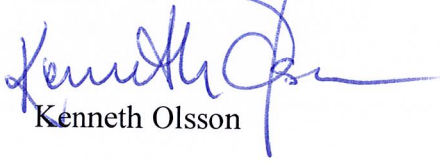
Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år 956 073

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

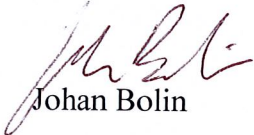
	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Löner och arvoden	47 000	47 000
Arbetsgivaravgifter	14 767	14 767
Reparationskostnader	0	4 300
Kostnader för förvaltningsavtal	6 680	6 069
Arvode revison	11 875	11 250
Elavgifter	10 049	4 232
Uppvärmningskostnader	72 349	60 000
Förutbetalda hyror och avgifter	193 583	189 455
Upplupna räntekostnader	3 839	11 695
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>360 142</b>	<b>348 768</b>



Uppsala 2017-03-02

  
Kenneth Olsson

  
Caroline Jansson

  
Johan Bolin

  
Fredrik Brandberg

  
Christofer Holland

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-03

  
Johan Grahn  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Ymergården

Org.nr 717600-2611

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Ymergården 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *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 Ymergården för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 revisionsledning 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 3/4 - 2017



---

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor