

Årsredovisning för
Brf Elmsta Udde

769612-2899

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

| | Sida |
|---|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 5 |
| Balansräkning | 6 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 7 |
| Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer | 8 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 12 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Elmsta Udde, 769612-2899 får härmed avge årsredovisning för 2017, föreningens 12:e räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter med hyresrätt garage, parkerings- och båtplatser samt extra förrådsutrymmen.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Älmsta 31:1 och är delägare i Älmsta Uddes Samfällighetsförening med organisationsnummer 717910-1055, som förvaltar Älmsta ga:9 och sköter driften av värmeanläggningen. Föreningen äger 39 andelar av 40. Föreningen köper sin värme från värmeanläggningen.

Fastigheten är belägen i Älmsta med adress: Elmsta udde 23A. Inflyttning skedde under år 2007 och 2008.

Lägenhetsfördelning

Föreningen har 131 bostadsrättslägenheter. Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

2rok.3rok.4rok.5rok.6rok.
47st.43st.31st.9st.1st.Summa 131

Förutom lägenheter förfogar Brf Elmsta Udde för uthyrning:

54 Parkeringsplatser, varav 40 med motorvärmarruttag och 14 utan 18 Parkeringsplatser i carport med motorvärmarruttag
41 Parkeringsplatser i parkeringshus 28 Parkeringsplatser vid kanalen
17 Garage ovan jord 41 Båtplatser
24 Sjöbodar
28 Extra förrådsutrymmen

Area

| | |
|-------------------|------------|
| Total tomtarea | 26 890 kvm |
| Total bostadsarea | 11 134 kvm |

Årets taxeringsvärde

| | |
|---------|---------------|
| Mark | 11 200 000 kr |
| Byggnad | 82 000 000 kr |
| Summa | 93 200 000 kr |

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Fastighetsförvaltning

Under året har fastighetsförvaltningen skötts av Väddö Måleri & Förvaltning och den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ekonomikrets i Roslagen AB. Städning av allmänna utrymmen har utförts av A17 Städservice.

Föreningsfrågor

Föreningen har vid årets utgång 131 medlemmar fördelade på 123 lägenheter i flerfamiljshus samt 8 lägenheter i fyra parhus. 19 överlåtelser har skett under året. Föreningen har inga anställda. Styrelsen har delat ut 5 informationsblad till medlemmarna under året.

Ett medlemsmöte anordnades den 4 december 2017 där styrelsen bl a informerade om föreningens ekonomi och budget för 2018.

Styrelsen

| Namn | Funktion 2017 | Vald till årsstämman |
|------------------|-----------------|----------------------|
| Ken Rosén | Ordförande | 2018 |
| Rolf Hallberg | Vice Ordförande | 2019 |
| Lennart Lyckman | Kassör | 2018 |
| Ulla Reutergårdh | Sekreterare | 2018 |
| Urban Linuzon | Ledamot | 2018 |
| Lars-Åke Jorlin | Suppleant | 2018 |

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har haft regelbundna möten för att sköta det löpande arbetet och har vid några tillfällen bjudit in och träffat nya medlemmar för information och diskussion.

Föreningen tecknas - förutom av styrelsen - av två styrelseledamöter i förening i enlighet med Brf stadgar § 18.

Styrelsen har under året haft en representant i Älmsta Uddes Samfällighetsförening: Rolf Hallberg.

Revisorer

Mattias Eklöf, KPMG Uppsala

Valberedning

Maj Olsson, sammankallande
Staffan Björkander
Jan Molin
Bengt Svärd

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Från och med 2013 amorterar föreningen 1 % av det ursprungliga lånebeloppet (141 659 167). Under 2017 amorterades 1.416.600 kr. Räntekostnaderna minskade med 341 358 kr jämfört med 2016.

Räntor 2017-12-31 (2016-12-31 inom parentes) samt nya räntor med villkorsändringsdag för det största lånet.

| Lånebelopp | Ränta | Villkorsändr.dag | Ny ränta | Villkorsperiod |
|---------------|---------------|------------------|----------|----------------|
| 23 750 000 kr | 2,06% (3,50%) | 2017-02-24 | t o m | 2026-06-17 |
| 33 337 500 kr | 3,49% (3,49%) | 2013-04-25 | t o m | 2020-04-24 |
| 72 675 000 kr | 3,89% (3,89%) | 2014-03-25 | t o m | 2022-10-25 |
| 4 901 167 kr | 1,99% (1,99%) | Rörlig | | |

Årets resultat och ställning

Årets resultat efter avskrivningar och disposition av underhåll uppgår till 2 416 570 kr, att jämföra med 7 196 290 kr föregående år.

Årets intäkter jämfört med föregående år

Årsavgifterna minskade 2017 för bostäder med 92 291 kr, beroende på en sänkning av avgifterna.

Årets kostnader jämfört med föregående år Driftskostnaderna minskade med 1 133 910 kr. För kommentarer till driftskostnaderna hänvisas till noter i resultaträkningen.

Återförda nedskrivningar av byggnader

2016 gjordes en nyvärdering av fastigheterna. Värderingen indikerar att fastigheternas marknadsvärde har gått upp till 205 miljoner kronor inklusive den ägda andelen av samfälligheten Älmsta ga:9 (panncentralen). Med anledning av detta har den tidigare gjorda avskrivningen av fastigheten återförts med 3 710 091 kr, vilket motsvarar värdeuppgången.

Ekonomisk översikt

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 | 2013-12-31 |
|---------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, tkr | 11 706 | 11 789 | 11 926 | 11 889 | 9 424 |
| Rörelseresultat, tkr | 7 071 | 12 197 | 3 982 | 5 688 | 3 470 |
| Årets resultat, tkr | 2 417 | 7 196 | -1 101 | 232 | -2 072 |
| Balansomslutning, tkr | 191 897 | 191 598 | 185 789 | 192 497 | 196 030 |
| Soliditet, % | 29 | 28 | 25 | 26 | 27 |
| Fond för yttre underhåll, tkr | 3 357 | 3 005 | 2 566 | 1 066 | 316 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm | 990 | 998 | 1 006 | 777 | 777 |
| Driftskostnader, kr/kvm | 433 | 534 | 404 | 358 | 402 |
| Lån, kr/kvm | 12 095 | 12 222 | 12 349 | 12 723 | 12 709 |
| Överlåtelsevärde i genomsnitt, kr/kvm | 10 733 | 11 800 | 8 500 | 12 254 | 12 787 |

Föreningens del av samfällighetens skuld för värmeanläggningen:

2017-12-31

14 959 233 kr (total skuld 15 342 803)

2016-12-31

15 310 330 kr (total skuld 15 702 803)

Eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---------------------------------|--------------------|------------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Vid årets början | 121 472 750 | 2 546 404 | 3 005 467 | -81 104 402 | 7 196 290 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | 7 196 290 | -7 196 290 |
| Avsättning till yttre fond | | | 750 000 | -750 000 | |
| Uttag ur yttre fond | | | -398 805 | | |
| Årets resultat | | | | | 2 416 570 |
| | 121 472 750 | 2 546 404 | 3 356 662 | -74 658 112 | 2 416 570 |

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| balanserat resultat | -74 658 112 |
| årets resultat | 2 416 570 |
| Totalt | <u>-72 241 542</u> |
| disponeras för | |
| avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | 750 000 |
| balanseras i ny räkning | <u>-72 991 542</u> |
| Summa | -72 241 542 |

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 11 705 567 | 11 788 932 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 | 467 | 599 489 |
| | | <u>11 706 034</u> | <u>12 388 421</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 2 | -4 820 162 | -5 945 893 |
| Personalkostnader | 2 | -184 074 | -177 936 |
| Avskrivningar/återförda nedskrivningar | 3 | 369 218 | 5 932 634 |
| Rörelseresultat | | <u>7 071 016</u> | <u>12 197 226</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 183 | 777 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 4 | -4 654 629 | -5 001 713 |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>2 416 570</u> | <u>7 196 290</u> |
| Resultat före skatt | | <u>2 416 570</u> | <u>7 196 290</u> |
| Årets resultat | 5 | <u>2 416 570</u> | <u>7 196 290</u> |

A

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 189 906 253 | 189 531 250 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 25 771 | - |
| | | <u>189 932 024</u> | <u>189 531 250</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>189 932 024</u> | <u>189 531 250</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 90 459 | 92 328 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 88 184 | 95 418 |
| | | <u>178 643</u> | <u>187 746</u> |
| Kassa och bank | | 1 786 685 | 1 878 606 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>1 965 328</u> | <u>2 066 352</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>191 897 352</u> | <u>191 597 602</u> |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|---------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Upplåtelseavgifter | | 2 546 404 | 2 546 404 |
| Inbetalda insatser | | 121 472 750 | 121 472 750 |
| Fond för yttre underhåll | | 3 356 662 | 3 005 467 |
| | | <u>127 375 816</u> | <u>127 024 621</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -74 658 112 | -81 104 402 |
| Årets resultat | | 2 416 570 | 7 196 290 |
| | | <u>-72 241 542</u> | <u>-73 908 112</u> |
| Summa eget kapital | | <u>55 134 274</u> | <u>53 116 509</u> |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12 9 | 133 247 067 | 134 663 667 |
| | | <u>133 247 067</u> | <u>134 663 667</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 9 | 1 416 600 | 1 416 600 |
| Leverantörsskulder | | 180 319 | 349 656 |
| Skatteskulder | | 169 121 | 164 405 |
| Övriga skulder | 10 | 107 137 | 105 143 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 11 | 1 642 834 | 1 781 622 |
| | | <u>3 516 011</u> | <u>3 817 426</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>191 897 352</u> | <u>191 597 602</u> |

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämnden allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader:

Avskrivningar sker enligt en 120-årig linjär plan som sträcker sig till 2135 och som grundar sig på anläggningstillgångarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Markanläggningar och inventarier

Avskrivning sker plan enligt och baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|--|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 120 |
| -Markanläggningar | 20 |
| -Inventarier, verktyg och installationer | 5 |

Noter

Not 1 Nettoomsättning och övriga rörelseintäkter

Nettoomsättning

| | <i>2017-01-01- 2017-12-31</i> | <i>2016-01-01- 2016-12-31</i> |
|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 11 020 845 | 11 113 136 |
| Hyra parkering, garage, förråd | 548 774 | 534 980 |
| Hyra båtplats | 62 790 | 59 115 |
| Övriga hyresintäkter | 33 548 | 37 711 |
| Försäkringsersättning | - | 599 339 |
| Övriga intäkter | 40 077 | 44 141 |
| Summa | 11 706 034 | 12 388 422 |

Not 2 Övriga externa kostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Uppvärmning | 1 920 751 | 1 926 642 |
| El | 212 094 | 223 769 |
| Vatten | 641 898 | 716 416 |
| Reparation och underhåll | 361 585 | 1 236 805 |
| Snöröjning | 81 250 | 76 688 |
| Renhållning | 130 390 | 119 727 |
| TV/Data | 126 156 | 140 047 |
| Välgavgifter | 105 000 | 105 000 |
| Fastighetsskötsel | 115 500 | 115 500 |
| Hissar | 310 710 | 280 582 |
| Trappstädning | 121 053 | 105 599 |
| Försäkring | 110 543 | 106 352 |
| Redovisningstjänster och revisorskostnader | 208 968 | 193 176 |
| Advokatkostnader | - | 183 604 |
| Övrigt | 374 264 | 415 987 |
| Summa | 4 820 162 | 5 945 894 |

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Arvode till styrelseledamöter | 134 400 | 132 900 |
| Ersättning för arbete utanför styrelseuppdrag | 21 106 | 18 074 |
| Sociala kostnader | 28 568 | 26 962 |
| Summa | 184 074 | 177 936 |

Totalt **4 996 361** **6 123 829**

Not 3 Avskrivningar

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Avskrivningar | | |
| Återföring av nedskrivning byggn/mark | -3 710 091 | -9 267 722 |
| Byggnader | 1 754 016 | 1 754 016 |
| Markanläggningar | 1 581 072 | 1 581 072 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 785 | - |
| Summa | -369 218 | -5 932 634 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader banklån | 4 653 596 | 5 000 327 |
| Övrigt | 1 033 | 1 386 |
| Summa | 4 654 629 | 5 001 713 |



Not 5 Resultatförändring enligt styrelsens förslag

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|------------------|-------------------|
| Årets resultat | 2 416 570 | -7 196 290 |
| Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad | - | - |
| Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan | -750 000 | -750 000 |
| Resultat efter disposition av underhåll | 1 666 570 | -7 946 290 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 210 481 947 | 210 481 947 |
| -Nyanskaffningar | - | - |
| | <u>210 481 947</u> | <u>210 481 947</u> |
| Mark | | |
| - Vid årets början | 11 166 510 | 11 166 510 |
| | <u>11 166 510</u> | <u>11 166 510</u> |
| Markanläggning | | |
| - Vid årets början | 31 621 504 | 31 621 504 |
| | <u>31 621 504</u> | <u>31 621 504</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -24 053 813 | -20 718 725 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -3 335 088 | -3 335 088 |
| | <u>-27 388 901</u> | <u>-24 053 813</u> |
| Akkumulerade nedskrivningar: | | |
| -Vid årets början | -39 684 898 | -48 952 620 |
| -Under året återförda nedskrivningar | 3 710 091 | 9 267 722 |
| | <u>-35 974 807</u> | <u>-39 684 898</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 189 906 253 | 189 531 250 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|---------------|----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 17 125 | 17 125 |
| -Nyanskaffningar | 31 556 | - |
| -Avyttringar och utrangeringar | -17 125 | - |
| | <u>31 556</u> | <u>17 125</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -17 125 | -17 125 |
| -Avyttringar och utrangeringar | 17 125 | - |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | -5 785 | - |
| | <u>-5 785</u> | <u>-17 125</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 25 771 | - |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Upplupna intäkter | 1 290 | 5 580 |
| Förutbetalda kostnader | 86 894 | 89 838 |
| | 88 184 | 95 418 |

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Ränta | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--------------------|-------|--------------------|--------------------|
| Roslagens Sparbank | 1,99% | 4 901 167 | 4 952 767 |
| Swedbank Hypotek | 2,06% | 23 750 000 | 24 000 000 |
| Swedbank Hypotek | 3,49% | 33 337 500 | 33 687 500 |
| Swedbank Hypotek | 3,89% | 72 675 000 | 73 440 000 |
| | | 134 663 667 | 136 080 267 |

Föreningen beräknas amortera 1 416 600 under nästa räkenskapsår varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig. Den årliga amorteringen under de kommande 5 åren beräknas till samma belopp.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Norrtälje Älmsta 31:1, 31:5, 31:6, m fl | 144 500 000 | 144 500 000 |
| | 144 500 000 | 144 500 000 |

Not 10 Övriga skulder

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Depositioner fjärrkontroller | 21 450 | 22 550 |
| Skatt och sociala avgifter | 72 635 | 71 817 |
| Moms | 11 981 | 10 425 |
| Övrigt | 1 071 | 351 |
| | 107 137 | 105 143 |

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader lån Swedbank | 529 897 | 561 387 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 952 256 | 976 903 |
| Övrigt | 160 681 | 243 332 |
| | 1 642 834 | 1 781 622 |

Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| <i>Panter och säkerheter för egna skulder</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 144 500 000 | 144 500 000 |
| Summa | 144 500 000 | 144 500 000 |

Underskrifter

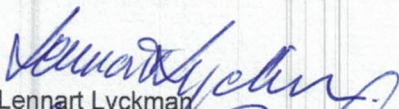
Väddö 2017-04-19



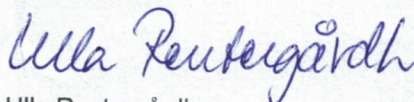
Ken Rosén
Styrelseordförande



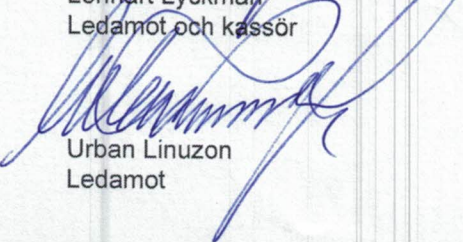
Rolf Hallberg
Vice ordförande



Lennart Lyckman
Ledamot och kassör

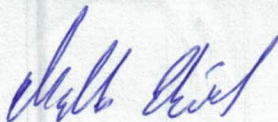


Ulla Reutergårdh
Sekreterare



Urban Linuzon
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-19



Mattias Eklöf
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Elmsta Udde, org. nr 769612-2899

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Elmsta Udde för år 2017.

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 upp-lyser, 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 Elmsta Udde för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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.

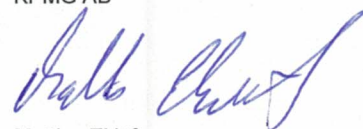
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Uppsala den 19 april 2018

KPMG AB



Mattias Eklöf

Auktoriserad revisor