

BRF ONYXEN

Org nr 769626-7009

ÅRSREDOVISNING

2016-01-01 – 2016-12-31

Styrelsen för Brf Onyxen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Kungsbacka kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 9 juni 2014 förvärvat fastigheten Kolla 5:70 i Kungsbacka kommun. Lagfart erhöles den 2 december 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fyra våningar samt vindsvåning med totalt 52 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca 3 976 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 50 m². Föreningen disponerar över 15 öppna parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadstillägg.

Gemensamma utrymmen

Värmecentral för distribution av värme och varmvatten är belägen i komplementbyggnad på gården. Elcentral/elrum, fläkttrum och telerum finns i fastigheten, liksom fem hissar med entréer och trapphus. Barnvagns och rullstolsförråd, städutrymme samt fastighetsförråd likaså.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende rätt till dräneringsledning upplåtet på kommunal mark.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

| Hyresgäst | Lokaltyp | Moms | Yta m ² /platser | Löptid t.o.m. |
|-----------------------|--------------|------|-----------------------------|---------------|
| Linea Aspera Kliniken | service/vård | ja | 50 | 2018-09-01 |

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Entreprenören garanterar hyresintäkten under två år från godkänd slutbesiktning i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.

Brf Onyxen
Org nr 769626-7009

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea och lokalarea för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 677 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trädgårdsskötsel, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 7 oktober 2017.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 60 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret 2016 utökat källsorteringen i soprummen. Styrelsen har valt leverantör för inglasning av balkonger. Ansökan om bygglov är inskickad. Styrelsen har även upprättat trivseregler samt välkomstbrev till nyinflyttade.

Brf Onyxen
Org nr 769626-7009

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 juni 2014. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 12 juni 2014.

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 056 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet. Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 mars 2016.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2016 följande utseende:

| | | | |
|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Anskaffningskostnad | 167 000 000 | Insatser | 100 119 000 |
| | | Upplåtelseavgifter | 25 241 000 |
| | | Lån | 41 640 000 |
| Summa | 167 000 000 | | 167 000 000 |

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 167 000 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har två bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 7 oktober 2015

Medlemsinformation

| | |
|---|----|
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början | 81 |
| Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 2 |
| Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret | 2 |
| Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut | 81 |

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 juni 2016 haft följande sammansättning:

| | | |
|--------------------|-----------|-------------|
| Fredrik Henriksson | Ledamot | Ordförande |
| Helen Tengfjord | Ledamot | Sekreterare |
| Karin Hallin | Ledamot | Kassör |
| Hanna Plado Sir | Ledamot | |
| Kristina Westberg | Ledamot | |
| Sabina Tall | Suppleant | |
| Gunilla Thorsson | Suppleant | |

Vid föreningsstämman avgick Hans Carlsson, Håkan Nilsson, Marie Sjölander och Lennart Mårtensson ur styrelsen.

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

Revisorer

Deloitte AB Suppleant

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 juni 2014.

| | |
|---|--------|
| | 2016 |
| Resultat enligt resultaträkningen tkr | 354 |
| Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr | 921 |
| Resultat exkl. avskrivningar tkr | 1 275 |
| Årets amorteringar tkr | -1 056 |
| Årets likvidöverskott tkr | 219 |

| | 2016 |
|--|--------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 670 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 354 |
| Soliditet % | 75 |
| Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea, kr | 41 770 |
| Lån per m ² boarea, kr | 10 207 |
| Lån per m ² boarea och lokalarea, kr | 10 080 |
| Genomsnittlig skuldränta % | 1,43 |
| Fastighetens belåningsgrad % | 24 |

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

| | <u>Medlemsinsatser</u> | | |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------|-------------------|
| | Inbetalda insatser | Upplåtelse- avgifter | Årets resultat |
| Belopp vid årets ingång | 125 360 000 | 0 | 0 |
| Omklassificering av medlemsinsatser | -25 241 000 | 25 241 000 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 354 011 |
| Belopp vid årets utgång | 100 119 000 | 25 241 000 | 354 011 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|---------|
| Årets resultat | 354 011 |
| Totalt | 354 011 |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande | |
| Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) | 120 780 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | 0 |
| Balanseras i ny räkning | 233 231 |
| Totalt | 354 011 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2016 |
|--|-------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 670 481 |
| Övriga rörelseintäkter | | 1 302 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 671 783 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | |
| Driftkostnader | Not 3 | -726 216 |
| Övriga externa kostnader | Not 4 | -86 267 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -921 249 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 733 732 |
| RÖRELSERESULTAT | | 938 050 |
| FINANSIELLA POSTER | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 26 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -584 065 |
| Summa finansiella poster | | -584 039 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | 354 011 |
| ÅRETS RESULTAT | | 354 011 |

Resultaträkningen speglar perioden från avräkningsdagen till årets slut, d v s från den 1 april till den 31 december.

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|-------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 6 | 166 078 751 | 167 000 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 166 078 751 | 167 000 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| | | 166 078 751 | 167 000 000 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 15 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 7 | 1 846 181 | 1 262 094 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 8 | 94 597 | 0 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 940 793 | 1 262 094 |
| KASSA OCH BANK | | | |
| Kassa och bank | | 18 750 | 18 750 |
| Summa kassa och bank | | 18 750 | 18 750 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | | |
| | | 1 959 543 | 1 280 844 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | | |
| | | 168 038 294 | 168 280 844 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--|--------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 125 360 000 | 125 360 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 125 360 000 | 125 360 000 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Årets resultat | | 354 011 | 0 |
| Summa fritt eget kapital | | 354 011 | 0 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 125 714 011 | 125 360 000 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Byggnadskreditiv | | 0 | 41 865 132 |
| Skulder till kreditinstitut | Not 9 | 39 528 000 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 39 528 000 | 41 865 132 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 9 | 1 056 000 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 129 377 | 0 |
| Skatteskulder | | 4 940 | 0 |
| Övriga skulder | | 1 304 028 | 790 758 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 301 938 | 264 954 |
| Summa kortfristiga skulder | | 2 796 283 | 1 055 712 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 168 038 294 | 168 280 844 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Nöt 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|---------|--------|
| Byggnad | 100 år |
|---------|--------|

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

| Not 2 | NETTOOMSÄTTNING | 2016 |
|--------------|----------------------------|------------------|
| | Årsavgifter | 2 334 641 |
| | Hyror lokaler momspliktiga | 73 333 |
| | Hyror parkering | 74 250 |
| | Bredbandsintäkter | 125 400 |
| | Varmvattenintäkter | 48 491 |
| | Serviceavgifter | 14 392 |
| | Öresutjämning | -27 |
| | | 2 670 481 |

| Not 3 | DRIFTKOSTNADER | 2016 |
|--------------|--|----------------|
| | Fastighetskostnader | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 120 211 |
| | Serviceavtal | 8 052 |
| | | 128 263 |
| | Taxebundna kostnader | |
| | El | 89 455 |
| | Värme | 203 917 |
| | Vatten | 82 556 |
| | Sophämtning/renhållning | 66 183 |
| | | 442 112 |
| | Övriga driftkostnader | |
| | Försäkring | 24 935 |
| | Bredband | 125 966 |
| | | 150 901 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 4 940 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 726 216 |

| Not 4 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2016 |
|--------------|---------------------------------|---------------|
| | Revisionsarvode extern revisor | 13 097 |
| | Styrelseomkostnader | 888 |
| | Förvaltningsarvode | 70 456 |
| | Administration | 1 826 |
| | | 86 267 |

| Not 5 | AVSKRIVNINGAR | 2016 |
|--------------|----------------------|----------------|
| | Byggnad | 921 249 |
| | | 921 249 |

| Not 6 | BYGGNADER OCH MARK | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 167 000 000 | 107 000 000 |
| | Nyanskaffningar | 0 | 60 000 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 167 000 000 | 167 000 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -921 249 | 0 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -921 249 | 0 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 166 078 751 | 167 000 000 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 44 166 810 | 32 900 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 51 409 000 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark | 18 485 000 | 0 |
| | | 69 894 000 | 0 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 69 400 000 | 0 |
| | Lokaler | 494 000 | 0 |
| | | 69 894 000 | 0 |

| Not 7 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
| | Klientnedel hos SBC | 1 566 989 | 1 262 094 |
| | Avräkning övrigt | 279 192 | 0 |
| | | 1 846 181 | 1 262 094 |

Brf Onyxen
Org nr 769626-7009

| Not 8 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Försäkring | 13 509 | 0 |
| | Kabel-TV | 11 452 | 0 |
| | Fastighetsskötsel | 33 666 | 0 |
| | Ekonomisk förvaltning | 19 202 | 0 |
| | Vattenintäkter | 16 767 | 0 |
| | | 94 596 | 0 |

| Not 9 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | |
|--|------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| | Räntesats | Belopp | Belopp | Villkors- |
| | 2016-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | ändringsdag |
| SEB | 2,040 % | 13 872 000 | 0 | 2022-01-28 |
| SEB | 1,560 % | 13 404 000 | 0 | 2020-01-28 |
| SEB | 1,050 % | 13 308 000 | 0 | 2018-01-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 40 584 000 | 0 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -1 056 000 | 0 | |
| | | 39 528 000 | 0 | |


Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 304 000 kr.

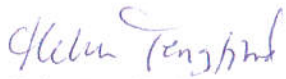
Brf Onyxen
Org nr 769626-7009


| Not 10 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------|------------------------|------------|------------|
| | Fastighetsinteckningar | 41 640 000 | 41 640 000 |


| Not 11 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2016-12-31 | 2015-12-31 |
|--------|--|----------------|----------------|
| | El | 13 419 | 0 |
| | Värme | 22 012 | 0 |
| | Extern revisor | 15 000 | 0 |
| | Ränta | 3 510 | 0 |
| | Revisorskostnader | 0 | 10 625 |
| | Förutbetalda avgifter/hyror | 247 997 | 254 329 |
| | | 301 938 | 264 954 |


Kungsbacka den 2 / 5 2017
Brf Onyxen


Fredrik Henriksson
Ordförande


Helen Tengfjord
Ledamot



Karin Hallin
Ledamot


Hanna Plado Sir
Ledamot


Kristina Westberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 10 / 5 2017 .

Deloitte AB


Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Onyxen
organisationsnummer 769626-7009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Onyxen för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA

och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 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 Onyxen för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 10 maj 2017

Deloitte AB



Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor