

Brf Baronen
Org nr 769628-4640

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen för Brf Baronen får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat 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 Örebro kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 28 april 2015 förvärvat fastigheten Gulsippan 6 i Örebro kommun. Lagfart erhöles den 20 oktober 2016.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i fem våningar med totalt 56 bostadsrättslägenheter, totala boarea 4 537 m². Föreningen disponerar över 45 parkeringsplatser varav 45 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det rullstols- och barnvagnsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Gulsippan 1 (Brf Grevinnan), Gulsippan 5 (Brf Baronessan) och Gulsippan 7 (Brf Greven). Gemensamhetsanläggning omfattar grönytor, gångtor, körytor, belysningsarmaturer med tillhörande ledningar, LOD-anläggningar, garage, cykelrum, miljöbodar samt andra för föreningens fastighet erforderliga anläggningar.

För förvaltning av gemensamhetsanläggning kan samfällighetsförening komma att bildas. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningen inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus.

Föreningen kommer fram till övertagandet av gemensamhetsanläggningen debiteras ett arvode på 150 000 kr inkl. moms, motsvarande sin andel av gemensamhetsanläggningens kostnader, i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Föreningens skattemässiga status

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2017 och kommer att deklarerar som färdigställd. Den har kommer troligen att äsättas värdeår 2017. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea 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 2017 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 693 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 31 mars 2019.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 48 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 11 maj 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 29 maj 2015.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 7 april 2017.

Under året har föreningen amorterat 845 000 kronor (0 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

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 30 juni 2017.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2017 följande utseende:

Anskaffningskostnad	180 650 000	Insatser	76 022 000
		Upplåtelseavgifter	50 683 000
		Lån	53 945 000
	<hr/>		<hr/>
	180 650 000		180 650 000

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 180 650 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under december 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har sex (två) bostadsrätter överlåtits.

Entreprenaden godkändes vid en slutbesiktning 9 mars 2017.

Planerad verksamhet för kommande år

Styrelsen har haft möten ihop med grannföreningarna i kvarteret Gulsippan angående gemensamhetsanläggningen. Föreningarna håller på att förbättra skalskyddet för garaget och under första kvartalet 2018 kommer kameraövervakning samt utbyte till snabbstängande garageport att installeras. Under 2018 har föreningen även installerat tagglösning och porttelefoni till entréerna.



MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	4
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	96
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	93

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 6 april 2017 haft följande sammansättning:

Lars-Eric Wilson	Ledamot	1)	Ordförande
Bengt Håkansson	Ledamot	1)	
Anders Edgren	Ledamot	1)	
Gunnar Ingberg	Ledamot		
Emma Melkersson	Ledamot		

Bengt Nilsson	Suppleant	1)
Elahe Rouhdoust	Suppleant	
Anders Lindqvist	Suppleant	
Anders Carlson	Suppleant	

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har under året hållit fem (två) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Peter Tjärnkvist	

Sara Andersson	Suppleant
Deloitte AB	

Valberedning

Maria Haglund	Sammanställande
Charlotte Edberger Jangdin	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 5 augusti 2014.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2017</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	504
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>595</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1099
Årets amorteringar tkr	<u>-845</u>
Årets likviditetsförändring tkr	254

Nyckeltal

		<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	2 767
Resultat efter finansiella poster	tkr	504
Soliditet	%	70
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	39 686
Lån per kvm boarea	kr	11 704
Genomsnittlig skuldränta	%	2
Fastighetens belåningsgrad	%	29

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	Inbetalda <u>insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Belopp vid årets ingång	38 220 000	0	0	0	0
Ökning av medlemsinsatser	88 485 000				
Omklassificering	-50 683 000	50 683 000			
Disposition av föregående års resultat			0	0	
Årets resultat					<u>503 539</u>
Belopp vid årets utgång	76 022 000	50 683 000	0	0	503 539

Handwritten signatures and initials.

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	503 539
----------------	---------

Totalt	503 539
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	102 083
--	---------

Balanseras i ny räkning	401 456
-------------------------	---------

Totalt	503 539
--------	---------

Föreningens ekonomiska ställning

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

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 949 645	0
Summa rörelseintäkter		2 949 645	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-908 213	0
Övriga externa kostnader	4	-491 660	0
Personalkostnader	5	-11 250	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-594 765	0
Summa rörelsekostnader		-2 005 888	0
Rörelseresultat		943 757	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	4 802	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 020	0
Summa finansiella poster		-440 218	0
Resultat efter finansiella poster		503 539	0
Årets resultat		503 539	0

Resultaträkningen omfattar intäkter och kostnader från och med avräkningsperioden; d.v.s. 9 månader (2017-04-01--2017-12-31).



Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

180 055 235

0

Pågående nyanläggningar

9

102 343

99 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

180 157 578

99 000 000

Summa anläggningstillgångar

180 157 578

99 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra fordringar

3 280

0

Övriga fordringar

10

2 155 694

393 935

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

37 863

0

Summa kortfristiga fordringar

2 196 837

393 935

Kassa och bank

Kassa och bank

0

219 895

Summa kassa och bank

0

219 895

Summa omsättningstillgångar

2 196 837

613 830

Summa tillgångar

182 354 415

99 613 830

LM
at

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

126 705 000

38 220 000

Summa bundet eget kapital

126 705 000

38 220 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

503 539

0

Summa fritt eget kapital

503 539

0

Summa eget kapital

127 208 539

38 220 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

61 263 989

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 11

51 410 000

0

Summa långfristiga skulder

51 410 000

61 263 989

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

1 690 000

0

Leverantörsskulder

256 191

0

Skatteskulder

197 200

0

Övriga skulder

12

1 151 591

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

440 894

129 841

Summa kortfristiga skulder

3 735 876

129 841

Summa eget kapital och skulder

182 354 415

99 613 830

LM
tlg c

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 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 totalentreprenadkontrakt 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 beräknat taxeringsvärde. Slutlig fördelning av den totala anskaffningskostnaden sker efter det att föreningens byggnad åsatts värdeår.

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	120 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.

AM
a sh

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 247 678	0
Hyror parkering	364 500	0
Vattenavgifter	47 096	0
Telefoni, bredband, TV	110 880	0
Övriga intäkter	182 191	0
Brutto	2 952 345	0
Hysesförluster vakanser parkering	-2 700	0
Summa nettoomsättning	<u>2 949 645</u>	<u>0</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	89 576	0
Reparationer, löpande underhåll	22 294	0
Elavgifter	95 705	0
Uppvärmning	126 668	0
Vatten och avlopp	61 835	0
Renhållning	58 197	0
Försäkringar	18 592	0
Avgift till gemensamhetsanläggning	128 959	0
IT-kommunikation & TV	109 188	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	197 200	0
Summa driftskostnader	<u>908 214</u>	<u>0</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	415 161	0
Kommunikation	569	0
Revision	9 750	0
Föreningsmöten	8 269	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	52 500	0
Övriga externa tjänster	5 411	0
Summa övriga externa kostnader	<u>491 660</u>	<u>0</u>



Not 5 Personalkostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	8 560	0
Sociala kostnader	2 690	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>11 250</u>	<u>0</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 506	0
Övriga ränteintäkter	296	0
Summa finansiella intäkter	<u>4 802</u>	<u>0</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Omklassificering	142 741 580	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 741 580	0
Årets avskrivningar	-594 765	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-594 765	0
Utgående planenligt värde	<u>142 146 815</u>	<u>0</u>
Mark		
Omklassificering	37 908 420	0
Utgående planenligt värde	37 908 420	0
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>180 055 235</u>	<u>0</u>

Handwritten signatures and initials.

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Taxeringsvärdets fördelning		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	0
Taxeringsvärde mark	16 800 000	0
	<hr/>	<hr/>
	44 800 000	0
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	41 800 000	0
Lokaler	3 000 000	0
	<hr/>	<hr/>
	44 800 000	0

Not 8 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	53 945 000	0
	<hr/>	<hr/>
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter	53 945 000	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	99 000 000	0
- Inköp	81 752 343	99 000 000
- Omklassificeringar m m	-180 650 000	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärden	102 343	99 000 000
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde	102 343	99 000 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	182 200	0
Upplupna vattenavgifter	27 016	0
Ännu ej fakturerat	62 039	44 933
Fordran Entreprenör	0	247 160
Klientmedelskonto hos förvaltare	1 884 439	101 842
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga kortfristiga fordringar	2 155 694	393 935

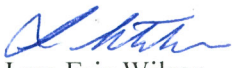
LM
AW
C

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,74	2018-04-28	17 555 000
SEB	1,11	2020-04-28	17 775 000
SEB	1,53	2022-04-28	17 770 000
Summa:			53 100 000
Avgår kortfristig del			-1 690 000
Summa skulder till kreditinstitut			51 410 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			44 650 000


Not 12 Övriga skulder


	<u>2017-12-31</u>
Skuld entreprenörer	1 151 591
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 151 591</u>

Örebro 2018 - 03 - 14
Bostadsrättsföreningen Baronen

Lars-Eric Wilson
Ordförande


Anders Edgren
Ledamot



Bengt Håkansson
Ledamot


Gunnar Ingberg
Ledamot


Emma Melkersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 03 - 21.

Deloitte


Peter Tjärnkvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Baronen
organisationsnummer 769628-4640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Baronen för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 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 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 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 Baronen för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 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 trygghetssätt.

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.

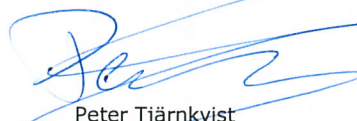
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Umeå den 21 mars 2018

Deloitte AB



Peter Tjärnkvist
Auktoriserad revisor