

Årsredovisning 2016

För
Brf Zorro

Årsredovisning för

Brf Zorro

716422-3294

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Zorro, 716422-3294 får härmed avge årsredovisning för 2016-01-01 - 2016-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Byggnaderna ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Uppsala Luthagen 8:5. Ursprungligt byggnadsår är ca 1910. Fastigheten är sedan 2006-07-05 fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Föreningens byggnader utgörs av fyra bostadshus med 2 eller 3 våningar samt en förrådsbyggnad. Byggnaderna innehåller totalt 15 st bostadslägenheter.

Den totala boytan enligt taxeringsbeskedet uppgår till 1 234 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
7 st	2 rum och kök
4 st	3 rum och kök
1 st	5 rum och kök
2 st	6 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

- 2007 Fönsterrenovering
- 2008 Nya elledningar samt belysning i vindsutrymmen
- 2011 Badrumsrenovering
- 2011 Tak- och fasadrenovering
- 2011 Tvättstuga byggdes
- 2014 Nya entredörrar och nya entrétak

Fastighetsförvaltning

Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insight AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2006-06-30.

Andrahanduthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Azets Insight AB.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 7 ledamöter med högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-04-20) och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Simone Rodriguez	Ledamot
Johan Willander	Ledamot
Annika Lindholm	Ledamot
Sven-Erik Ekström	Suppleant
Johan Bexelius	Suppleant
Kajsa Willemark	Valberedning
Anette Enberg	Valberedning

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av ledamöterna.
- Styrelsen har under året hållit 8 st. protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Feiff, auktoriserad revisor, Feiff Revision & Redovisning AB

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Fastighetskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2017. Budgeten visar ett resultat på 161 800 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Underhållsarbete gårdshus
Återställande av källargolv
Påbörjat arbete med nya entrétrappor
Dränering av hus E/F
Två arbetsdagar
En gårdsfest och ett glöggmingel
Förbättring av el-undercentral

Medlemsinformation

	2016-12-31	2015-12-31
Vid räkenskapsårets början	23	23
Tillkommande medlemmar	2	-
Avgående medlemmar	-1	-
Summa	24	23

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Flerårsöversikt

	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Nettoomsättning, tkr	844	844	844	769
Resultat efter finansiella poster, tkr	-152	118	-296	-51
Soliditet, %	58	58	57	59
Kassalikviditet, %	200	211	132	1
Underhållsfond, tkr	257	245	208	171
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 945	7 054	7 200	6 698
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	667	667	667	607
Genomsnittlig skuldränta, %	0,76	1,79	2,90	3,10

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	12 215 088	323 237	244 995	-917 462	117 567	11 983 425
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			100 000			100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-87 996			-87 996
Balanseras i ny räkning				105 563	-117 567	-12 004
Årets resultat					-152 235	-152 235
Belopp vid årets utgång	12 215 088	323 237	256 999	-811 899	-152 235	11 831 190

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	-811 899
årets resultat	-152 235
Totalt	-964 134
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttreunderhåll i ny räkning överförs	
	42 600
	-1 006 734
Totalt	-964 134

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	843 570	844 380
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		843 570	844 380
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-598 396	-263 062
Övriga externa kostnader		-78 725	-41 736
Personalkostnader	4	7 004	-4 115
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-259 971	-260 171
Summa rörelsekostnad		-930 088	-569 084
Rörelseresultat		-86 518	275 296
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 725	-157 732
Summa finansiella poster		-65 717	-157 729
Resultat efter finansiella poster		-152 235	117 567
Resultat före skatt		-152 235	117 567
Årets resultat		-152 235	117 567

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	19 922 308	20 172 887
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 988	30 380
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>19 943 296</u>	<u>20 203 267</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>19 943 296</u>	<u>20 203 267</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 606	465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 120	14 415
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>16 726</u>	<u>14 880</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		552 983	571 170
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>552 983</u>	<u>571 170</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>569 709</u>	<u>586 050</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 513 005</u>	<u>20 789 317</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 215 088	12 215 088
Upplåtelseavgift		323 237	323 237
Fond för yttre underhåll		256 999	244 995
Summa bundet eget kapital		12 795 324	12 783 320
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-811 899	-917 462
Årets resultat		-152 235	117 567
Summa fritt eget kapital		-964 134	-799 895
Summa eget kapital		11 831 190	11 983 425
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 396 954	8 527 644
Summa långfristiga skulder		8 396 954	8 527 644
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		173 760	177 184
Leverantörsskulder		22 452	4 163
Skatteskulder		1 453	1 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 196	95 724
Summa kortfristiga skulder		284 861	278 248
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 513 005	20 789 317

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	-86 518	275 296
Erhållna räntor	8	3
Erlagda räntor	-65 725	-157 732
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	259 972	260 171
	<u>107 737</u>	<u>377 738</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	107 737	377 738
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	-1 847	-585
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	10 037	-40 316
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 927	336 837
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-134 114	-180 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-134 114	-180 489
Årets kassaflöde	-18 187	156 348
Likvida medel vid årets början	571 170	414 822
Likvida medel vid årets slut	552 983	571 170

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

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. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Badrumsrenovering	50
Tak och fasadrenovering	60
Inventarier	10
Byggnadsinventarier	100

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Garage och p-platser	20 250	21 000
Årsavgifter	823 260	823 260
Kravavgift	60	120
Summa	843 570	844 380

Not 3 Fastighetskostnader

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Övriga fastighetskostnader	1 560	3 893
Reparationer	63 169	11 858
Reparation byggnad	350 083	87 996
El	88 835	76 393
Vatten	28 007	23 775
Sophämtning	18 185	12 253
Fastighetsförsäkring	29 537	28 249
Fastighetsskatt	19 020	18 645
Summa	598 396	263 062

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	-7 004	6 000
Totala löner och ersättningar	-7 004	6 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-	-1 885
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	-7 004	4 115

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	21 707 101	21 707 101
	21 707 101	21 707 101
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-1 534 214	-1 283 489
- Årets avskrivning enligt plan	-250 579	-250 725
	-1 784 793	-1 534 214
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	19 922 308	20 172 887

Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	8 400 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark:	5 800 000	4 089 000
	14 200 000	12 289 000
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	14 200 000	12 289 000
Lokaler:	-	-

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	94 462	94 462
Utgående anskaffningsvärde	94 462	94 462
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-64 082	-54 636
- Årets avskrivning enligt plan	-9 392	-9 446
Utgående avskrivningar enligt plan	-73 474	-64 082
Utgående redovisat värde	20 988	30 380

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-12-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2017 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	1,40	2016-02-01	-	-	3 622 365
Stadshypotek	1,45	2016-02-01	-	-	1 008 253
Stadshypotek	1,30	2016-01-04	-	-	772 000
Stadshypotek	1,47	2016-03-02	-	-	3 302 210
Nordea	0,37	2017-03-02	66 000	3 252 700	-
Nordea	1,30	20121-04-06	15 760	780 120	-
Nordea	0,50	2017-05-03	92 000	4 537 894	-
Totalt			173 760	8 570 714	8 704 828

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning		9 383 000
Summa ställda säkerheter	-	9 383 000

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Uppsala 2017-03-06



Annika Lindholm



Simone Rodriguez



Johan Willander

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-03-17



Niklas Feiff
auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar	Tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.
Avskrivningar	Den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Kostnaden fördelas på flera år.
Balansräkning	Finns med i årsredovisningen och visar på föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.
Förvaltningsberättelse	Del av årsredovisning som återger styrelsens redovisning av verksamheten i text.
Inre reparationsfond	Pengar som finns inestående hos föreningen för att användas till underhåll av lägenheten.
Inre underhåll	Den skyldighet som en bostadsrättshavare har att sköta underhållet av sin lägenhet.
Insats	Den kapitalinsats den första ägaren till en bostadsrätt gjorde när bostadsrätten var ny och skulle köpas för första gången.
Insatshöjning	Beslut på föreningsstämma att medlemmarna ska skjuta till mer pengar. Se kapitaltillskott.
Kapitaltillskott	Inbetalning av mer insatser för att föreningen ska kunna avbetala på lån eller reparera huset. Kan också vara del av de amorteringar som föreningen gjort under den tid man ägt bostadsrätten. Tillskottet kan i allmänhet användas för att minska reavinstskatten. Se insatshöjning.
Kortfristiga skulder	Skulder som ska regleras inom ett år.
Likviditet	Mått på den kortsiktiga betalningsförmågan, det vill säga hur mycket pengar föreningar har i framför allt kassan, på bank och postgiro.
Långfristiga skulder	Skulder som ska regleras efter ett år.
Motion	Förslag som medlemmar vill att den årliga föreningsstämman skall besluta om.
Omsättningstillgångar	Andra tillgångar än anläggningstillgångar, det vill säga för kortvarigt bruk.
Pantsättning	Att lämna egendom (bostadsrätt) som pant till säkerhet för exempelvis lån.
Resultaträkning	Finns intagen i årsredovisningen och visar hur föreningens intäkter och kostnader ser ut och om föreningen gått med vinst eller förlust.
Soliditet	Ett mått på den långsiktiga betalningsförmågan.
Ställda panter	Pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.
Underhållsfond	Fond som föreningen gör avsättning till varje år, oftast enligt stadgarna. Innehåller ej likvida medel.
Upplupna intäkter	Intäkter som tillhör räkenskapsåret men ej erhållits per bokslutsdag.
Upplupna kostnader	Kostnader som tillhör räkenskapsåret men faktura ej erhållits per bokslutsdag.
Upplåtelse	Den handling man gör när bostadsrätt tillskapas första gången vid ombildning och nyproduktion, se även upplåtelseavtal.
Upplåtelseavgift	Extra kapitalinsats som kan begäras av förening då exempelvis en hyresrätt konverteras till bostadsrätt. Föreningen vill då ha mer betalt än vad de ursprungliga köparna var tvungna att betala. Kan sägas vara mellanskillnaden mellan marknadspris och insats.
Årsstämma	Det årliga möte varje förening måste ha för att ta ställning till det gångna räkenskapsåret. På mötet behandlas och godkänns räkenskaperna, beslutas om ansvarsfrihet, genomförs olika val samt fattas beslut över olika förslag.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Zorro

Org.nr 716422-3294

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Zorro 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 revisions sed 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. 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 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 Zorro 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller


- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Uppsala den 17/3 2017



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor