

Årsredovisning

för

Brf Beryllen

716409-5791

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Beryllen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1979-03-08 hos Bolagsverket.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 1986-10-29.

Föreningens senaste stadgar antogs 2012-01-23.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Oleg Davidsson Panfilov	ledamot, ordförande
Olga Panfilova	ledamot, kassör
Carl-Axel Sjöblom	ledamot, sekreterare
Roland Strömbäck	ledamot, vice ordförande
Kerstin Fridner	ledamot
Hans Lindestaf	suppleant
Bo Hallberg	suppleant
Mattias Kumlin	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit 14 ordinarie styrelsemöten samt ett per capsulam möte under året.

Styrelsesuppleanterna har medverkat vid samtliga styrelsemöten som de inte haft förhinder att delta i.

För styrelsen finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Revisorer

KPMG AB, Göran Johansson	ordinarie revisor
KPMG AB, Johan Pauli	suppleant
Katarina Nordström	internrevisor
Kenny Larsson	revisorssuppleant intern

Cal
KF
OPA
OP

Michel Wolf
Kenny Larsson
Zouina Gardthammar

sammankallande

Michel Wolf
Nohra Isaksson

flaggansvarig

ansvarig för föreningslokal samt övernattningslägenhet

Föreningen äger fastigheten Heden 39:15 med adresserna Bohusgatan 6 26 samt Västgöta-gatan 4. På fastigheten har under åren 1987 - 1988 uppförts två bostadshus med 228 lägenheter med en sammanlagd yta av 16 592 m². Under år 2003 tillkom till 6 nya bostads-rätter med en sammanlagd yta av 472 m² då en del av lokalytan byggdes om till lägenheter.

En kontorslokal på Bohusgatan 14 byggdes under 2005 om till gemensamhetsytor omfattande styrelserum, föreningslokal samt gästlägenhet. En tvättstuga byggdes om till fastighetsexpedition på Bohusgatan 8.

Under 2005 - 2006 gjordes ombyggnation av två tvättstugor, styrelserum och föreningslokal samt fastighetsexpedition till fyra lägenheter på 173 m² och lokal omfattande butik byggdes om till en lägenhet på 117 m².

Under 2015 byggdes lokal på 75 m² till en lägenhet på 74,9 m². Lägenheten uppläts som bostadsrätt med inflyttning november 2015.

Fastigheten innefattar även en lokal omfattande garage med en sammanlagd yta av 337 m² samt 111 garageplatser, fristående garage och fyra motorcykelplatser.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rokv	3
	2 rokv	42
	2 rok	57
	3 rok	89
	4 rok	37
	5 rok	12

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2016.

Under verksamhetsåret 2016, liksom tidigare år, har styrelsen haft bevakning över låneläget för föreningen. Vid verksamhetsårets utgång är samtliga lån bundna till åren 2017-2021.

Föreningens lånebild framkommer under not.

RS CA OPA
RF OP ~~2~~

Yttre reparationsfond

Reservering till underhållsfonden görs i enlighet med underhållsplanen.

Uthyrning

Alla parkeringsplatser och garage har varit uthyrda under verksamhetsåret. Då föreningen har kö till parkeringsplatserna så hyrs dessa ut enbart till boende med egen bil.

Samtliga extra förråd har varit uthyrda under hela verksamhetsåret.

Gästlägenheten med plats för fyra sängar hyrs ut till föreningens medlemmar. Föreningslokalen, med plats för 25 personer, har bokats för fester och sammankomster till föreningens medlemmar. Bokningar för gästlägenhet och lokal sköts av/görs hos föreningens lokalsvarige.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2016 utgjorde avgiften 1 268 kr per bostadslägenhet dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Under 2017 utgår fastighetsavgift med 1 315 kr per bostadslägenhet. Lokalerna beskattas med 1 % av taxeringsvärdet.

Årets in- och utbetalningar	2016	2015
Ingående kassasaldo	7 660 934	7 195 377
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	13 470 513	13 440 916
Finansiella intäkter	737	4 304
Upplåtelse insats medlem	0	3 400 000
Förändring kortfristiga fordringar	176 723	0
	13 647 973	16 845 220
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	8 147 936	9 843 436
Räntekostnader/finansiella kostnader	2 464 108	3 013 499
Investering anläggningstillgångar	280 483	2 596 336
Förändring kortfristiga fordringar	0	78 250
Förändring av kortfristiga skulder	247 428	175 642
Amortering av föreningens lån	797 500	672 500
	11 937 455	16 379 663
Årets kassaförändring	1 710 518	465 557
Utgående kassasaldo	9 371 452	7 660 934

Av ovanstående redovisning kan utläsas att årets likviditet uppvisar ett plus trots omfattande underhåll. Utgifterna för ombyggnation av lokalen under 2015 bekostades med egna medel. Lägenheten uppläts för 3.400.000 kr och tillförde föreningen ca 2.250.000 kr i nettolikviditet. Denna likviditet har använts till underhåll och nyinvesteringar.

Föreningen arbetar med en långsiktig likviditetsbudget för att säkerställa föreningens framtida likviditet.

Cal OPA
RS EF OP 9

Förvaltning

Föreningen har ingen egen anställd personal. HSB Göteborg, Hartills Trädgårdar AB samt Städ-Go HB har biträtt föreningen med fastighetsskötsel, trädgårdsskötsel, städning samt teknisk förvaltning. Den ekonomiska förvaltningen har inhandlats från Revisorsringen Sverige AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har fortlöpande bevakat ränteläget tillsammans med vår ekonomiska förvaltare på Revisorsringen Sverige AB. Denna bevakning görs för att kunna omsätta föreningens lån fördelaktigt. Under verksamhetsåret har fyra lån omsatts.

Styrelsens åtgärder under 2016

Fastigheten

Återkommande aktiviteter

Rensning av takrännor
Takbesiktning
Lagstadgade besiktningar brand-, lekplats-, hissar, garageportar
Maskinsopning av gården och garaget höst och vår
Fågelsäkring mot häckande fåglar på taket
Genomgång och underhållsservice utrustningen i tvättstugorna
Service på och reparationer av motionsutrustningen
Service och underhåll på föreningens traktor
Service på automatiska portöppnare i enskilda garage
Service på automatiska dörröppnare
Service på utrustningen i samtliga tvättstugor
Rengöring av värmebatterierna i garaget
Containrar för grovavfall
12 tillstånd för renovering

Fastighetsförbättringar/planerat underhåll

Statusbesiktning tak och fasad
Byte av kall- och varmvattenventiler
Brandtätning av rörgenomföringar i källargångarna
Kompletterande isolering
Injustering av värmeventiler till ursprungliga värden och dokumentation av dessa
Nya undertak i källargångarna
Modernisering och komplettering av övervakningskamerorna
Byte av befintligt pergolatak samt ny stomme och nytt tak mot Västgötagatan
Byte av soprör
Ny elcentral källare/garage
Borsttätning på soprumsdörrar
Rensning av imkanaler och obligatorisk ventilationskontroll
Tillgänglighetsanpassning i form av nya tröskelramper
Hörnskydd till samtliga hissar
Hantverkarparkeringar
Nytt kylskåp i övernattningslägenheten
Byte av 3 tvättmaskiner
Utredning inför modernisering av inomhusbelysningen
Inköp av motionsutrustning som kettlebell, hopprep, med mera

RS Cas OPA
KF OP 2

Trädgården

Nyplantering av växter och jordpåfyllning
Ommålning av bänkar och trädgårdsmöbler
Nya planteringar utanför nr 14, 18 och fasaden nr 26
Byte av växter och innekrukor
Återkommande rabattrensning och omplantering
Träd och buskar beskurna i slutet av säsongen
Nya prydnadsväxter

Städning

Storstädning
Fönsterputs och smörjning av samtliga fönster i gemensamma utrymmen
Bortforsling av gammal blomjord från medlemmar
Rengöring av rökluckor på gården
Högtryckstvätt av fasadpartier, betongsockel på gården, entreér med mera

Övernattningslägenheten och föreningslokalen

13 uthyrningar festlokalen
Övernattningar motsvarande 116 dagar
Inköp till övernattningslägenheten sängkläder, bandspelare, vattenkokare, kastruller, stekpannor, bestick, porslin, glas

Administration

14 styrelsemöten
1 per capsulam beslut
1 årsstämma
17 försäljningar med tillträde 2016
212 diarieförda ärenden (lägenhetsrelaterade 191 + 21 organisatoriska)
9 andrahandsuthyrningar
Rutiner för bokning av hantverkarplatser
Information "Till dig som flyttar från Beryllen"
Utökad information i samband med renoveringar

Ekonomi

Låneomläggningar
Budget för 2017
Likviditetsbudget på 10 års sikt
Regelbundna kvartalsvisa budgetavstämningar

Garage och extraförråd

Omsättning på 9 garageplatser i det gemensamma garaget samt 1 enskilt garage
Omsättning på 5 extraförråd

Interna rutiner

Uppdatering av sammanställningen över föreningens leverantörer
Uppdaterad välkomstinformation
Utbildning av styrelsemedlemmar genom deltagande i kurser ordnade av "Bostadsrätterna"

Information till medlemmar och socialt

Julinformation och julfika
Beryll Nytt 9 nummer

RS Cal OPA
LF OP 9

Pågående arbeten 2017 och arbeten/åtgärder under utredning

Fastigheten

Provinstallation och upphandling av ny inomhusbelysning
Modernisering av delar av utomhusbelysningen
Förbättrad säkerhet för takarbeten
Ommålning av täckbandplåt på taket
Modernisering av samtliga torkrum
Byte av golvbeläggningen i källargångarna
Utredning av modernisering av värmeväxlare
Inköp av modern utrustning för cykelförvaring och underhåll av föreningens cykelrum
Modernisering av bastun med tillhörande utrymmen
Beslut om ev. ny lekplats på gården

Ekonomi

Nya låneomläggningar

Medlemmar och administration

Uppdatering av styrelseparmen

Medlemsinformation

Föreningens samtliga 240 bostadsrätter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 323 medlemmar samt vid verksamhetsårets utgång upplåtna till 325 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 28 (f.år 25) lägenhetsöverlåtelse gjorts vilket motsvarar 10 % (f.år 10 %) av lägenhetsbeståndet.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning TKr	13 471	13 441	13 381	13 869
Resultat efter finansiella poster	415	-1 902	-482	132
Soliditet (%)	30,23	29,90	29,23	29,24
Årsavgift /m ² kr	692	692	692	692
Fastighetens bokf värde/m ² bostadsyta kr	9 694	9 824	9 846	9 959
Lån /m ² bostadsyta kr	6 896	6 942	7 011	7 064
Genomsnittlig skuldränta %	2,05	2,49	2,77	2,91
Fastighetens belåningsgrad %	71	71	71	71
Elförbrukning /m ² bostadsyta kr	29	28	29	35
Värmeförbr. /m ² bostadsyta kr	65	57	56	64
Vattenförbr. /m ² bostadsyta kr	24	24	24	21

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.
Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

GA OPA
RF OP
RS OP
g

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 796 238	19 232 017	3 026 409	2 552 512	-1 902 139	53 705 037
Disposition av föregående års resultat:			-1 177 000	-725 139	1 902 139	0
Årets resultat					414 529	414 529
Belopp vid årets utgång	30 796 238	19 232 017	1 849 409	1 827 373	414 529	54 119 566

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 827 373
årets vinst	414 529
	2 241 902

disponeras så att	
till fond för underhåll avsätts	823 000
i ny räkning överföres	1 418 902
	2 241 902

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

RS AS OPA
KF OP 9

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	13 293 578	13 236 094
Övriga rörelseintäkter	3	176 935	204 822
Summa rörelseintäkter		13 470 513	13 440 916
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-4 335 650	-5 963 775
Driftskostnader	5	-2 625 936	-2 445 370
Förvaltningskostnader	6	-833 599	-1 045 609
Personalkostnader	7	-352 752	-388 682
Avskrivningar		-2 444 676	-2 490 424
Summa rörelsekostnader		-10 592 613	-12 333 860
Rörelseresultat		2 877 900	1 107 056
Finansiella poster			
Ränteintäkter		737	4 304
Räntekostnader		-2 464 108	-3 013 499
Summa finansiella poster		-2 463 371	-3 009 195
Resultat efter finansiella poster		414 529	-1 902 139
Resultat före skatt		414 529	-1 902 139
Årets resultat		414 529	-1 902 139

RS OPA
RS RF OP g

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	168 961 960	171 237 017
Maskiner och inventarier	9	412 828	301 965
Pågående ombyggnationer	10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		169 374 788	171 538 982

Summa anläggningstillgångar

169 374 788

171 538 982

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		22 629	21 521
Övriga fordringar		75 390	110 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 909	288 162
Summa kortfristiga fordringar		243 928	420 651

Kassa och bank

Kassa och bank		9 371 452	7 660 934
Summa kassa och bank		9 371 452	7 660 934
Summa omsättningstillgångar		9 615 380	8 081 585

SUMMA TILLGÅNGAR

178 990 168

179 620 567

RS Cal OPA
RF OP 9

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 796 238	30 796 238
Upplåtelseavgifter	19 232 017	19 232 017
Fond för yttre underhåll	1 849 409	3 026 409
Summa bundet eget kapital	51 877 664	53 054 664

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 827 373	2 552 512
Årets resultat	414 529	-1 902 139
Summa fritt eget kapital	2 241 902	650 373
Summa eget kapital	54 119 566	53 705 037

Långfristiga skulder

Fastighetslån	11	119 395 270	120 192 770
Summa långfristiga skulder		119 395 270	120 192 770

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristigt lån	11	797 500	797 500
Leverantörsskulder		426 461	279 561
Övriga skulder		1 996 633	1 909 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 254 738	2 736 402
Summa kortfristiga skulder		5 475 332	5 722 760

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

178 990 168

179 620 567

Ca OPA
B RF OP 2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Tillämpade avskrivningstider:	Byggnader	100 år
	Markanläggningar	10-25 år
	Om- och nybyggnationer	40-50 år
	Maskiner och inventarier	10-20 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2016	2015
Årsavgifter	12 051 828	12 006 658
Avsättning inre reparationsfond	-265 224	-265 224
Hyresintäkt lokaler	238 720	240 920
Hyresintäkt garage och parkering	1 066 653	1 052 140
Intäkt kabel-TV	201 600	201 600
	13 293 577	13 236 094

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Överlåtelseavgifter	22 168	17 788
Pantsättningsavgifter	26 622	17 782
Övernattningslägenhet	64 800	53 550
Övriga intäkter	63 345	115 702
	176 935	204 822

RS Cas OPA
RF OP

Not 4 Fastighetskostnader

	2016	2015
Fastighetsbeskattning	408 520	386 107
Fastighetsförsäkring	86 676	91 723
Reparationer fastighet	1 127 034	1 114 355
Underhåll fastighet	1 409 560	3 003 897
Fastighetsskötsel och /-städning	1 232 763	1 270 300
Väghållning/snöröjning	8 118	0
Jourkostnader	62 978	97 393
	4 335 649	5 963 775

Not 5 Driftskostnader

	2016	2015
El	509 570	485 742
Fjärrvärme	1 125 940	982 191
Vatten/Avlopp	413 989	418 996
Sophämtning/återvinning	380 709	362 857
Kabel-TV-avgift	195 728	195 584
	2 625 936	2 445 370

Not 6 Förvaltningskostnader

	2016	2015
Port-/Hisstelefon	6 554	14 137
Datakommunikation/Web	22 864	11 288
Revisionskostnader	31 264	25 871
Ekonomisk och teknisk förvaltning	520 312	508 003
Konsultarvoden	97 939	328 228
Föreningsavgifter	9 980	9 980
Administrativa kostnader	144 686	148 102
	833 599	1 045 609

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

	2016	2015
Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvode styrelse och andra ersättningar	304 875	318 150
Sociala kostnader	47 877	70 532
Totala arvoden, löner, andra ersättningar samt sociala kostnader	352 752	388 682

125 Cas OPA
RF OP 2

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	203 622 115	200 872 030
Inköp	45 097	2 750 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 667 212	203 622 115
Ingående avskrivningar	-32 385 098	-29 998 107
Årets avskrivningar	-2 320 154	-2 386 991
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 705 252	-32 385 098
Utgående redovisat värde	168 961 960	171 237 017
Taxeringsvärden byggnader	209 412 000	190 957 000
Taxeringsvärden mark	279 008 000	161 946 000
	488 420 000	352 903 000
Bokfört värde byggnader	161 182 080	163 457 137
Bokfört värde mark	7 779 880	7 779 880
	168 961 960	171 237 017

Not 9 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 880 867	2 002 193
Inköp	217 983	0
Försäljningar/utrangeringar	-110 456	-121 326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 988 394	1 880 867
Ingående avskrivningar	-1 578 902	-1 596 796
Försäljningar/utrangeringar	110 456	121 326
Årets avskrivningar	-107 120	-103 432
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 575 566	-1 578 902
Utgående redovisat värde	412 828	301 965

Not 10 Pågående ombyggnationer

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående värde	0	153 750
Årets anskaffning	0	410 000
Omfört mot byggnader	0	-563 750
	0	0

Gas OPA
KS KF OP

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB BoLån	1,14	2018-02-28	7 640 000	7 640 000
SEB BoLån	1,14	2018-02-28	8 295 000	8 492 500
SEB BoLån	0,68	2019-09-28	6 679 470	6 679 470
SEB BoLån	1,09	2018-06-28	4 775 000	4 775 000
SEB BoLån	1,68	2019-11-28	13 525 000	13 625 000
Swedbank Hypotek	1,34	2021-06-23	29 340 150	29 340 150
Swedbank Hypotek	3,21	2017-08-25	28 625 650	28 625 650
Swedbank Hypotek	1,54	2020-11-25	21 312 500	21 812 500
			120 192 770	120 990 270
Kortfristig del av långfristig skuld			797 500	797 500
Amortering åren 2 - 5			3 190 000	
Amortering efter år 5			116 205 270	

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna arvoden och ersättningar inkl sociala avgifter	23 655	208 892
Upplupna räntekostnader	201 117	307 567
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 207 295	1 221 613
Upplupen elkostnad	43 871	41 209
Upplupen värmekostnad	152 803	134 939
Upplupen VA och renhållning	57 309	56 957
Revisionsarvode	25 000	22 000
Förvaltningsarvoden	77 370	75 878
Vinga Hiss	0	184 563
SBC	440 066	440 066
Övriga upplupna skulder	26 252	42 719
	2 254 738	2 736 403

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	150 409 000	150 409 000
	150 409 000	150 409 000

Pantbrev i Publikt arkiv 7 381 000 kr

Gu OPA
RS RF OP Z

Göteborg den 15 mars 2017



Oleg Davidsson Panfilov
Ordförande



Carl-Axel Sjöblom



Olga Panfilova

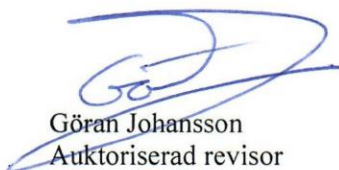


Kerstin Fridner



Roland Strömbäck

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 / 3 2017



Göran Johansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Katarina Nordström
Revisor

OPA

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Beryllen, org. nr 716409-5791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Beryllen för år 2016.

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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Beryllen för år 2016 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 förlöpande 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 tryggsamt 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 försumelse 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.

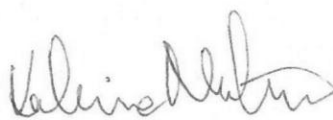
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den 31/3 2017


Göran Johansson
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Katarina Nordström
Revisor