

**BRF Finnsnäs höjden**  
**Org nr 769604-3921**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9

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

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Styrelsen för Brf Finnsnåshöjden får härmed avge följande årsredovisning för perioden 2016-01-01--2016-12-31.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden bestått av:

Ordinarie: Fredrik Blom - Ordförande  
Roland Eriksson - Sekreterare  
Pia Kadfalk  
Anna-Karin Sollgard  
Anders Tomth

Suppleanter: Gillis Östman  
Mikael Hellberg

### Revisorer

Ordinarie: Majvor Leksell

Suppleant: Lisa Borgert Isaks

### Interna Revisorer

Kristina Nyström  
Sandya Jacobsson

### Valberedning

Valberedning: Pär Böhlmark  
Lars Bäckström

### Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kråkberg 1:96 bebyggdes 1989 av Diös Bygg AB. På fastigheten finns 27 st bostadshus innehållande 84 lägenheter.

Dessutom finns 8 p-platser, 35 motorvärmplatser samt 67 carport-platser.

### Lägenhetsfördelning

24 st 2 rum och kök

36 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 7.488 kvm

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under perioden har styrelsen godkänt 7 överlåtelse.

### **Snöskottning och sandning**

Har skötts av Mora Frakten AB.

### **Ekonomisk förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har handhåfts av LR Redovisning Revision i Mora AB.

### **Fastighetsförvaltning**

Styrelsen har under perioden haft 13 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har styrelsen arbetat med:

### **Underhållsplan**

En uppdaterad underhållsplan antogs av styrelsen 2016-03-17.

### **Ventilation**

Under året har diskussioner med PEMI fortsatt rörande upplevda brister från bostadsrättsföreningens styrelse och medlemmar. PEMI har uppdaterat drivrutiner samt lagt in extra isolering i köksenheten för att få ner ljudnivån på fläkten. Uppföljning kring den ökade elförbrukningen fortsätter där PEMI ej anser sig vara ansvariga för detta och skyller över ansvaret till tillverkaren Fläktwoods.

### **Finnsnäsbladet**

Styrelsen har gett ut 2 nummer av Finnsnäsbladet. Detta blad har syftet att ge information till medlemmarna förutom den som kan finnas på hemsidan.

### **Spolbil**

Då fallet på avloppsrören är dåliga, i lägenheter av typen 2:or och 3:or på övre plan, har styrelsen anlitat Maserfrakt för att spola rent avloppsledningarna.

### **Spröjs**

En genomgång av föreningens alla fönster visade på att många saknade spröjs. Enligt ursprunglig utformning ska alla fönster ha spröjs. Det åligger medlemmen själv att bekosta dessa. Dock ansåg styrelsen att kostnaden per spröjs blev oskäligt dyrt för en enskild medlem att betala, styrelsen gjorde ett stort inköp på spröjs via Vinäs snickeri och subventionerade en del av kostnaden för medlemmarna. Extra spröjs finns numera på området.

### **Taköversyn**

Taklandslaget har tvättat och lagt på ett skyddande medel på samtliga tak i föreningen.

### **Digital TV**

Föreningen har nu övergått från analog-TV till digital-TV. Det innebär att till varje lägenhet finns nu en digitalbox som vid försäljningen av bostadsrätten skall stanna i lägenheten.

### **Svåröppnade fönster och dörrar**

Mjöbergs bygg har åtgärdat de dörrar och fönster som medlemmarna har rapporterat till

styrelsen.

### Byte av låscylindrar

Samtliga låscylindrar i föreningen har bytts till nya från Dorma. Bytet utfördes av Dalalås. I och med det nya systemet är nyckelserierna ”låsta” och ett system för att enkelt veta antalet nycklar per lägenhet har upprättats.

### Medlemsmöte med Dalarnas försäkringsbolag

Under året bjöds samtliga medlemmar in till ett medlemsmöte där Dalarnas försäkringsbolag informerade om hur försäkringen fungerar vid vattenskador. Dessutom informerade de om riskerna i hemmet och om hur vi kan agera innan olyckan är framme.

### Vår/Höststädning

Som tradition är, samlade styrelsen medlemmarna till en vårstädning samt en höststädning.

### Flerårsjämförelse

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	kr	-3 791 582	-3 777 344	-3 741 285	-3 708 217	-3 710 963
Resultat efter finansiella poster	kr	203 419	-736 417	-82 036	1 225 060	-562 169
Kassalikviditet	kr	2 197 028	1 575 700	579 299	370 177	1 376 188
Fond för yttre underhåll	kr	1 031 140	915 740	915 740	1 615 740	1 500 330
Soliditet	%	17,7	18,2	17,7	17,3	19,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

### Förändring i eget kapital

	Insats- kapital	Fond för- yttre- underhåll	Balanserad- vinst	Årets - resultat
<b>Eget kapital 2015-01-01</b>	<b>96 873</b>	<b>915 740</b>	<b>4 673 048</b>	<b>782 036</b>
Balansering av föregående års resultat			782 036	-782 036
Årets resultat				736 417
<b>Eget kapital 2015-12-31</b>	<b>96 873</b>	<b>915 740</b>	<b>5 455 084</b>	<b>736 417</b>
Balansering av föregående års resultat			736 417	-736 417
Avsättning fond yttre underhåll		115 400	-115 400	
Årets resultat				-203 419
<b>Eget kapital 2016-12-31</b>	<b>96 873</b>	<b>1 031 140</b>	<b>6 076 101</b>	<b>-203 419</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	6 076 101
Årets resultat	-203 419
	<hr/>
	5 872 682

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras enligt följande

Avsättning till fond för yttre underhåll	115 400
i ny räkning överförs	5 872 682
	<hr/>
	5 988 082



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 791 582	3 777 344
<b>Summa intäkter m m</b>		3 791 582	3 777 344
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-728 652	-723 298
Underhållskostnader	4	-1 383 526	-438 617
Övriga externa kostnader	5	-103 330	-123 397
Personalkostnader	6	-120 578	-120 195
Avskrivningar av anläggningstillgångar	7	-807 297	-735 564
<b>Summa föreningens kostnader</b>		-3 143 383	-2 141 071
<b>Resultat före finansiella poster</b>		648 199	1 636 273
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 588	-585
Ränteintäkter		288	287
Räntekostnader		-853 494	-899 558
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		-851 618	-899 856
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-203 419	736 417
<b>Årets resultat</b>		<u>-203 419</u>	<u>736 417</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	35 479 674	36 127 122
Inventarier	9	462 808	622 657
		<hr/>	<hr/>
		35 942 482	36 749 779
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	1 208 565	1 206 977
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses, avgifts- och kundfordringar		8 751	5 852
Skattefordringar		40 499	42 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		100 628	101 511
		<hr/>	<hr/>
		149 878	149 524
<u>Kassa och bank</u>		2 197 028	1 575 700
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 346 906	1 725 224
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa tillgångar</b>		39 497 953	39 681 980

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Föreningens fond för yttre underhåll		1 031 140	915 740
Insatser		96 873	96 873
		<hr/>	<hr/>
		1 128 013	1 012 613
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		6 076 101	5 455 084
Årets resultat		-203 419	736 417
		<hr/>	<hr/>
		5 872 682	6 191 501
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 000 695</b>	<b>7 204 114</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Fastighetslån		30 870 000	31 380 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 870 000</b>	<b>31 380 000</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		510 000	510 000
Leverantörsskulder		105 207	102 701
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 012 051	485 165
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 627 258</b>	<b>1 097 866</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>39 497 953</b>	<b>39 681 980</b>
		<hr/>	<hr/>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Fr o m räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Års redovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3).

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten .

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Föreningens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	25-66,67 år
Byggnadsinventarier	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier och räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas till verkligt värde i enlighet med ÅRL kap 4 § 14a.

### Kundfordringar och fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

F.B. PK AT RG WS

## Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

## Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

## Not 2 Rörelsens intäkter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Hysesintäkter	3 484 476	3 485 544
Parkerings- och Kabel-TVavgifter	307 106	291 800
Summa	<u>3 791 582</u>	<u>3 777 344</u>

## Not 3 Driftskostnader

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
- Elavg-belysning	-95 137	-96 662
- Bränsle	-2 071	-2 084
- Vatten och avlopp	-181 163	-155 363
- Städning och renhållning	-182 178	-183 084
- Fastighetsskatt	-88 500	-86 550
- Försäkringspremier	-87 121	-106 365
- TV	-92 481	-93 190
Totala driftkostnader	<u>-728 651</u>	<u>-723 298</u>

## Not 4 Underhållskostnader

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
- Behandling av tak	-798 750	-
- Underhåll ventilation	-163 274	-290 000
- Övrig reparation och underhåll	-421 502	-148 617
Totala underhållskostnader	<u>-1 383 526</u>	<u>-438 617</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
- Förbrukningsinventarier	-12 369	-20 523
- Förbrukningsmaterial	-10 480	-1 327
- Kontorsmaterial	-200	-
- Förvaltningskostnader	-51 280	-63 704
- Revisionsarvoden	-10 185	-9 994
- ADB-tjänster	-7 905	-4 255
- Bankkostnader	-3 901	-3 897
- Övriga kostnader	-7 010	-19 697
<b>Totalt övriga externa kostnader</b>	<u>-103 330</u>	<u>-123 397</u>

**Not 6 Personalkostnader**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Styrelse och mötesarvode	-89 000	-89 000
Löner till fastighetskötare	-5 250	-2 569
<b>Totala löner och ersättningar</b>	<u>-94 250</u>	<u>-91 569</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	-26 328	-28 626
<b>Totala löner, ersättningar och sociala avgifter</b>	<u>-120 578</u>	<u>-120 195</u>

**Not 7 Avskrivningar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Avskrivningar byggnader ca 1,5 % per år	-529 356	-529 356
Avskrivningar miljöstation enligt 10-årig plan	-1 539	-21 000
Avskrivningar statsnätet enligt 10-årig plan	-112 680	-112 680
Avskrivningar inventarier enligt 5-årig plan	-2 934	-6 996
Avskrivningar byggnadsinventarier enligt 5-årig plan	-42 696	-46 020
- Avskrivning ventilation enligt 25-årig plan	-118 092	-19 512
<b>Totala avskrivningar</b>	<u>-807 297</u>	<u>-735 564</u>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	42 089 518	39 137 293
-Inköp	-	2 952 225
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 089 518	42 089 518
Ingående avskrivningar	-5 962 396	-5 413 528
-Årets avskrivningar	-647 448	-548 868
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 609 844	-5 962 396
Utgående restvärde enligt plan	<u>35 479 674</u>	<u>36 127 122</u>
Taxeringsvärde fastigheten Kråkberg 1:96	29 500 000	28 850 000

**Not 9 Inventarier**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 669 392	1 669 392
Årets förändringar		
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 669 392	1 669 392
Ingående avskrivningar	-1 046 735	-860 039
Årets förändringar		
-Avskrivningar	-159 849	-186 696
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 206 584	-1 046 735
Utgående restvärde enligt plan	<u>462 808</u>	<u>622 657</u>



**Not 10      Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 206 977	1 207 562
Årets förändringar		
-Uppskrivning, värdering verkligt värde	1 588	-
-Nedskrivning, värdering verkligt värde	-	-585
	<hr/>	<hr/>
Utgående värden	1 208 565	1 206 977
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde, totalt	1 208 565	1 206 977

**Not 11      Långfristiga skulder**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Amortering år 2-5	2 040 000	2 040 000
Amortering senare än 5 år	28 830 000	29 340 000
	<hr/>	<hr/>
Summa	30 870 000	31 380 000

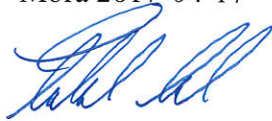
**Not 12      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Förskottsbetalda avgifter	322 672	314 570
Övriga poster	689 379	170 595
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 012 051	485 165

**Not 13      Ställda säkerheter**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>För egna avsättningar och skulder</b>		
Avseende Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	40 943 000	40 943 000
	<hr/>	<hr/>
Summa avseende egna skulder och avsättningar	40 943 000	40 943 000

Mora 2017-04-17



Fredrik Blom  
Ordförande



Pia Kadfalk



Anders Tomth

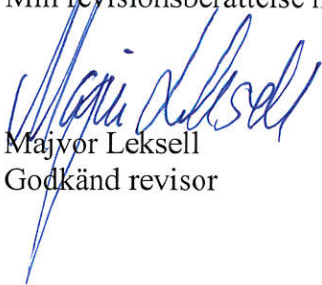


Anna-Karin Sollgard



Roland Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-21.



Majvor Leksell  
Godkänd revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Finnsnäs höjden

Org.nr 769604-3921

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Finnsnäs höjden 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Finnsnåshöjden för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *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 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 tryggt 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:

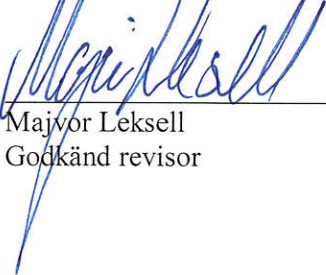
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningsskyldighet 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.

Mora den 21 april 2017



---

Majvor Leksell  
Godkänd revisor