

Årsredovisning
för
Brf Vibygården 2

716421-5787

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under 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 ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.
En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2014-03-24.

Föreningens fastighet, Visenten 1, Viveln 1 och Vitlingen 1 bebyggdes 1993 av Lennart Eriksson Fastigheter AB (fd Folke Ericsson Byggnads AB) och är belägen i Sollentuna kommun.

På fastigheten finns 80 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till varje lägenhet hör en parkeringsplats med motorvärmare i carport. I föreningen finns även en tvättstuga samt en gemensamhetslokal.

Lägenhetsfördelning:

13 st 2 rum och kök

37 st 4 rum och kök

15 st 4 rum och kök souterräng

15 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 8 472,5 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på / Skatteverkets takbelopp per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark / 0,75 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via ISS Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-04-05 bestått av:

Ordinarie

Kenneth Jonsson ordförande
Susannah Elers
Björn Jonsson
Andreas Broman
Mari Ahlberger Westborg

Suppleanter

Ulrik Améen
Bo Hellman
Birgitta Gure

Valberedning

Lennart Skoogh
Emma Nordling

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie

Lina Jernebring
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Styrelsen har under året haft 12 (12) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av föreningen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Visuell konditionsbesiktningen av fastigheten utförts löpande (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)

OVK besiktning har skett 2013 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).
En ny OVK samt rengöring gjordes efter omförhandling med annan entreprenör 2014.

Styrelsen anser att fastigheten är i gott skick.

En inventering av fönsterbågarna på alla fönster/altandörrar på norr- och öst fasaderna gjordes under hösten 2014. Bättringsmålning påbörjades under sensommaren 2015.
Målningen avbröts då det senare upptäcktes att alla fönster/altandörrar på norr- och östfasaderna behövdes målas i sin helhet. Arbetet är slutfört under 2016.

Det påbörjade arbetet med att byta förrådsdörrar fortsätter under 2017.
Arbetet med att åtgärda problemet med varmvatten har slutförts under 2016.

Problemet med kalla lägenheter innebar att vi bytte den krånglande cirkulationspumpen och reglerenheten.

I övrigt har styrelsen inte kännedom om några brister.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under våren installerades backventiler för alla lägenheters inkommande varmvatten, detta för att t.ex. defekta och felkopplade blandare inte ska påverka andra lägenheter.

Fortsatt arbete med att byta slitna förrådsdörrar. Regnskydd monterades ovanför samtliga förrådsdörrar.

Ett avtal för leasing av hjärtstartare tecknades, hjärtstartaren är placerad i föreningens tvättstuga.

Under hösten/vintern anlätades arborist för att på medlemmars önskemål ta ned träd som på olika sätt orsakade trassel.

Under sommaren utfördes bättringsmålning av fönster i nordlig och östlig riktigt. Arbetet besiktigades av fackman under hösten.

Alla tak på förenings byggnader rensades från mossor samt besprutades med långtidsverkande medel som motverkar ny påväxt.

Vid slutet av året besiktigades samtliga lekplatser som står på föreningens mark. Lekplatsen utanför tvättstugan bedömdes vara i så dåligt skick att den måste ersättas. Ny lekplats planeras uppföras under verksamhetsår 2017.

Under hösten gjordes beräkning på installationen för uppvärmning, som resultat av detta uppgraderades området värmpump.

Nytt trinettkök installerades i föreningens samlingslokal.

Alla soprum har försetts med närvarostyrd belysning.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 (7) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 132 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 132 vid årets slut.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017= 1 120 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	5 998	6 048	6 291	6 504
Resultat efter finansiella poster (tkr)	310	1 011	517	581
Soliditet (%)	34	33	31	18
Kassalikviditet (%)	501	479	361	173
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	641	641	641	641
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 697	2 277	1 767	1 357
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	735	735	735	731
Lån kronor per kvm yta	7 407	7 743	7 858	9 395

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	25 771 817	3 530 000	2 276 599	-14 491	1 010 796	32 574 721
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
reservering fond för yttre underhåll			641 000	-641 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-220 876	220 876		
Balanseras i nyräkning				1 010 796	-1 010 796	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					310 479	
Belopp vid årets utgång	25 771 817	3 530 000	2 696 723	576 181	310 479	32 885 199

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	576 180
årets vinst	310 479
	886 659
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	641 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-796 255
i ny räkning överföres	1 041 914
	886 659

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 998 290	6 048 399
Övriga rörelseintäkter		8 321	3 586
Summa rörelseintäkter		6 006 611	6 051 985
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 701 650	-2 845 327
Övriga externa kostnader	5	-109 018	-118 387
Personalkostnader	6	-244 331	-239 519
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 223 769	-1 223 769
Summa rörelsekostnader		-5 278 767	-4 427 003
Rörelseresultat		727 844	1 624 982
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 485	20 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-435 850	-635 099
Summa finansiella poster		-417 365	-614 186
Resultat efter finansiella poster		310 479	1 010 796
Resultat före skatt		310 479	1 010 796
Årets resultat		310 479	1 010 796

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	91 472 372	92 696 141
Summa materiella anläggningstillgångar		91 472 372	92 696 141
Summa anläggningstillgångar		91 472 372	92 696 141
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 024 741	930 658
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	209 331	204 296
Summa kortfristiga fordringar		1 234 072	1 134 954
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 477 426	3 713 939
Summa kassa och bank		3 477 426	3 713 939
Summa omsättningstillgångar		4 711 498	4 848 893
SUMMA TILLGÅNGAR		96 183 870	97 545 034

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 301 816	29 301 817
Yttre reparationsfond		2 696 723	2 276 599
Summa bundet eget kapital		31 998 539	31 578 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		576 180	-14 492
Årets resultat		310 479	1 010 796
Summa fritt eget kapital		886 659	996 304
Summa eget kapital		32 885 198	32 574 720
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	62 358 678	63 958 678
Summa långfristiga skulder		62 358 678	63 958 678
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	400 000	100 000
Leverantörsskulder		170 974	155 316
Skatteskulder		45 336	47 260
Övriga skulder	14	50 144	48 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	273 540	660 573
Summa kortfristiga skulder		939 994	1 011 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 183 870	97 545 034

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2016 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 412 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 33 396 405 (33 396 405) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig rak avskrivningsplan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter lokaler	10 799	9 600
Hysesintäkter, övriga objekt	0	880
Årsavgifter bostäder	6 230 784	6 230 784
Avdrag frivilligt kapitaltillskott	-460 140	-405 164
Kabel- TV/ Internet	2 100	0
Debiterade avgifter	214 747	212 299
Inkasso/avhysning	0	180
Övriga ersättningar och intäkter	540	1 180
Överlåtelseavgift	7 781	2 226
	6 006 611	6 051 985

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	126 532	211 657
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	796 255	220 876
	922 787	432 533

I underhållskontot :

606 550kr avser målning och 189 705kr avser byte av förrådsdörrar .

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Besiktning / Serviceavtal	26 864	17 338
Yttre skötsel / Snöröjning	443 263	113 239
Fastighetsel	77 920	50 515
Uppvärmning	927 901	878 170
Vatten	189 793	247 928
Sophämtning	168 686	191 496
Fastighetsförsäkring	155 236	138 604
Kabel-TV / Internet	196 240	194 544
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	592 960	580 960
	2 778 863	2 412 794

283 600kr avser takrenovering ligger i yttre skötsel

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	18 538	36 859
Revisionsarvode	17 507	16 813
Förvaltningsarvode	68 252	64 535
Övriga externa tjänster/kostnader	3 660	180
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 061	0
	109 018	118 387

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	145 242	145 292
Löner/arbode	47 250	44 400
Sociala avgifter	50 952	48 949
Övriga personalkostnader	886	879
	244 330	239 520

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	104 870 900	104 870 900
Ingående anskaffningsvärden mark	3 361 000	3 361 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 231 900	108 231 900
Ingående avskrivningar	-15 535 759	-14 311 990
Årets avskrivningar	-1 223 769	-1 223 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 759 528	-15 535 759
Utgående redovisat värde	91 472 372	92 696 141
Taxeringsvärden byggnader	62 355 000	62 355 000
Taxeringsvärden mark	61 360 000	61 360 000
	123 715 000	123 715 000
Bokfört värde byggnader	88 111 372	89 335 141
Bokfört värde mark	3 361 000	3 361 000
	91 472 372	92 696 141

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	1 715	1 693
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 023 026	928 965
	1 024 741	930 658

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	49 060
Övriga förutbetalda kostnader	209 331	155 236
	209 331	204 296

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB 11051871	0,71	Löpande	26 302 420	26 552 420
SEB 32616992	0,50	Löpande	23 427 841	23 927 841
SEB 33100248	0,57	Löpande	13 028 417	13 578 417
			62 758 678	64 058 678

Kortfristig del av långfristig skuld	-400 000	-100 000
--------------------------------------	----------	----------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 758 678 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Företagsinteckningar	93 500 000	93 500 000
	93 500 000	93 500 000

Not 14 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Källskatter	26 415	25 905
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	23 729	22 582
	50 144	48 487

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	6 886	12 783
Förskottsbetalda hyror och avgifter	31 268	414 039
Upplupna vatten avgifter	33 107	35 339
Upplupna uppvärmningskostnader	127 129	109 247
Upplupna elavgifter	7 477	6 807
Upplupna renhållningsavgifter	35 891	34 358
Upplupna reparationer och underhåll	14 180	33 000
Beräknat arvode för revision	17 601	15 000
	273 539	660 573

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget

Sollentuna 4/4 2017


Susannah Elers

Kenneth Jonsson




Mari Ahlberger Westborg

Björn Jonsson




Andreas Broman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 5 april 2017



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vibygården 2, org.nr 716421-5787

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vibygården 2 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 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vibygården 2 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 *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

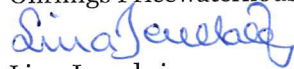
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uppsala den 5 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring

Auktoriserad revisor