

Årsredovisning

2017

Brf Vibygården 2

Org nr 716421-5787

Styrelsen för Brf Vibygården 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål 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.

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 RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

SE
P
MA
AB
14

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-04-25 bestått av:

Ordinarie

Kenneth Jonsson ordförande
Susannah Elers
Andreas Broman
Mari Ahlberger Westborg
Bo Hellman

Suppleanter

Ulrik Améen
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 där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

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.

ala MAW SE
SE. B BH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av rörelsestyrd belysning i alla soprum.

Avgiftsfri januari 2017.

Ny lekplats uppfördes i området runt tvättstugan (T21).

Uppfräschning av medlemslokalen (M36), bl.a. nytt trinettkök.

Byte av delmängd av medlemmars förrådsdörrar, alla förrådsdörrar har nu ersatts.

Sju stycken träd som ansågs blivit allt för stora har fällts.

Avtal med Nomor om utplacering av råttfällor har tecknats. Avtal med ny trädgårdsmästare Arne Hultgren tecknat.

Undersökning av framtida ersättning för områdes utomhusbelysning då nuvarande lösning utgått ur ordinarie sortiment (dyra reservdelar), slutsats blev att byta till LED-baserat system (likt det BRF Vibygården 1 redan installerat) först när vi får slut på reservdelar till nuvarande system.

Undersökning möjlighet till installation av laddstolpar för el-bilar i området, slutsats att kostanden för tillfället är allt för högt för att installera detta i alla carport platser samt att det är både väl dyrt och svårt med platsfördelning med laddstolpar vid vissa gemensamma platser.

Vår- och höststädning av gemensamma ytor genomfördes på traditionellt sätt.

Försett alla avfallskärl med lock

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (3) st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse.

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

Föreningen hade vid årets början 132 medlemmar, avgående 7 och tillkommande 7, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 132 vid årets slut.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018= 1 138 kronor).

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

SE
B lei
M.A

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	5 481	5 998	6 048	6 291
Resultat efter finansiella poster (tkr)	630	310	1 011	517
Soliditet (%)	35	34	33	31
Kassalikviditet (%)	422	501	479	361
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	641	641	641	641
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 541	2 697	2 277	1 767
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	735	735	735	735
Lån kronor per kvm yta	7 242	7 407	7 743	7 858

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 771 817	3 530 000	2 696 723	576 181	310 479
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
reservering fond för yttre underhåll			641 000	-641 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-796 255	796 255	
Balanseras i nyräkning				310 479	-310 479
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					630 045
Belopp vid årets utgång	25 771 817	3 530 000	2 541 468	1 041 915	630 045

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 041 914
årets vinst	630 045
	1 671 959
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	641 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	1 030 959
	1 671 959

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

B. B. Teij
SE
ULLA

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 480 978	5 998 290
Övriga rörelseintäkter		7 467	8 321
Summa rörelseintäkter		5 488 445	6 006 611
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 856 210	-3 701 650
Övriga externa kostnader	5	-105 228	-109 018
Personalkostnader	6	-244 665	-244 331
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 223 769	-1 223 769
Summa rörelsekostnader		-4 429 873	-5 278 767
Rörelseresultat		1 058 572	727 844
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 001	18 485
Räntekostnader och liknande resultatposter		-442 528	-435 850
Summa finansiella poster		-428 527	-417 365
Resultat efter finansiella poster		630 045	310 479
Resultat före skatt		630 045	310 479
Årets resultat		630 045	310 479

alt JLA
Bh
SE. AB li

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	90 248 603	91 472 372
Summa materiella anläggningstillgångar		90 248 603	91 472 372
Summa anläggningstillgångar		90 248 603	91 472 372
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 522 532	1 024 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	220 536	209 331
Summa kortfristiga fordringar		1 743 068	1 234 072
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 794 541	3 477 426
Summa kassa och bank		3 794 541	3 477 426
Summa omsättningstillgångar		5 537 609	4 711 498
SUMMA TILLGÅNGAR		95 786 212	96 183 870

okt JKA
Bh
SE. B. Li

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		29 301 817	29 301 817
Yttre reparationsfond		2 541 468	2 696 723
Summa bundet eget kapital		31 843 285	31 998 540

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 041 914	576 180
Årets resultat		630 045	310 478
Summa fritt eget kapital		1 671 959	886 658

Summa eget kapital

33 515 244 32 885 198

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	60 958 678	62 358 678
Summa långfristiga skulder		60 958 678	62 358 678

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	400 000	400 000
Leverantörsskulder		189 753	170 974
Skatteskulder		55 786	45 336
Övriga skulder	14	48 692	50 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	618 059	273 540
Summa kortfristiga skulder		1 312 290	939 994

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

95 786 212 96 183 870

SE
B
ly
ut.

Kassaflödesanalys	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 058 573	727 844
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		1 223 769	1 223 769
Erhållen ränta		14 001	18 485
Erlagd ränta		-445 272	-441 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 851 071	1 528 351
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-63 467	-5 057
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		375 040	-365 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 162 643	1 157 549
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-1 400 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 400 000	-1 300 000
Årets kassaflöde		762 643	-142 451
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 500 451	4 642 903
Likvida medel vid årets slut		5 263 095	4 500 452

WMA: MFA BH
SE. B Li

Noter

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 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 687 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.

BK B 4
SE ut

Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter lokaler	12 900	10 799
Årsavgifter bostäder	5 652 119	6 230 784
Avdrag frivilligt kapitaltillskott	-391 293	-460 140
Kabel- TV/ Internet	-2 100	2 100
Debiterade avgifter	203 312	214 747
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	6 040	0
Övriga ersättningar och intäkter ej moms	1 400	0
Övriga ersättningar och intäkter	480	540
Överlåtelseavgift	5 588	7 781
	5 488 446	6 006 611

Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	256 600	126 532
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	118 000	796 255
	374 600	922 787

Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Besiktning / Serviceavtal	26 295	26 864
Yttre skötsel / Snöröjning	194 687	443 263
Fastighetsel	59 472	77 920
Uppvärmning	902 429	927 901
Vatten	148 441	189 793
Sophämtning	177 298	168 686
Fastighetsförsäkring	159 894	155 236
Kabel-TV / Internet	198 134	196 240
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	614 960	592 960
	2 481 610	2 778 863

Handwritten notes:
Joh
alt
13h
SE. AB
G

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	10 076	18 538
Revisionsarvode	19 250	17 507
Förvaltningsarvode	70 563	68 252
Möteskostnad stämma	1 500	0
Övriga externa tjänster/kostnader	3 840	3 660
Övriga förbrukningsinventarier/material	0	1 061
	105 229	109 018

Not 6 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	144 100	145 242
Löner/ arvode	48 750	47 250
Sociala avgifter	50 243	50 952
Övriga personalkostnader	1 572	886
	244 665	244 330

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	104 870 900	104 870 900
Ingående anskaffningsvärden mark	3 361 000	3 361 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	108 231 900	108 231 900
Ingående avskrivningar	-16 759 528	-15 535 759
Årets avskrivningar	-1 223 769	-1 223 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 983 297	-16 759 528
Utgående redovisat värde	90 248 603	91 472 372
Taxeringsvärden byggnader	62 355 000	62 355 000
Taxeringsvärden mark	61 360 000	61 360 000
	123 715 000	123 715 000

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	6 166	1 715
Andra kortfristiga fordringar	47 811	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 468 555	1 023 026
	1 522 532	1 024 741

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "SE" and "li".

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	220 536	209 331
	220 536	209 331

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB 11051871	0,67	Löpande	25 902 420	26 302 420
SEB 32616992	0,61	Löpande	23 427 841	23 427 841
SEB 33100248	0,61	Löpande	12 028 417	13 028 417
			61 358 678	62 758 678
Kortfristig del av långfristig skuld			-400 000	-400 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 59 358 678 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	93 500 000	93 500 000
	93 500 000	93 500 000

Not 14 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Källskatter	25 725	26 415
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	22 662	23 729
Övriga skulder	305	0
	48 692	50 144

SEB
Bl
MA

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	4 143	6 886
Förskottsbetalda hyror och avgifter	406 308	31 268
Upplupna vatten avgifter	15 245	33 107
Upplupna uppvärmningskostnader	128 108	127 129
Upplupna elavgifter	8 157	7 477
Upplupna renhållningsavgifter	37 162	35 891
Upplupna reparationer och underhåll	3 523	14 180
Beräknat arvode för revision	11 225	17 601
Upplupna driftskostnader	4 188	0
	618 059	273 539

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget.

Sollentuna 2018-03-23

Susannah Elers


Kenneth Jonsson

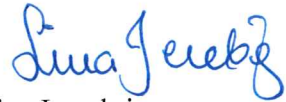

Mari Ahlberger Westborg


Bo Hellman


Andreas Broman

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats . 10 april 2018


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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vibygården 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 10 april 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring
Auktoriserad revisor