

---

# Årsredovisning

---

**Brf Trollbäcken 1**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**Org nr 769603-2700**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Trollbäcken 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 991 215 kr.

Föreningen äger fastigheten Morellen i Båstads kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 32 lägenheter och 2 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1999. Fastighetens adress är Vångavägen 31 A-C i Båstad.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
9	17	6

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	34	1

Total tomtarea: 7 446 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 2 733 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 40 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 32 800 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Ängelholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning och fastighetsservice
Södra Hallands Kraft	Fjärrvärme
Luleå Energi AB	Grön el
Kone AB	Hisservice
Salwéns Ingenjörbyrå AB	Hissbesiktning
Frigovent Inneklimat AB	Serviceavtal värmeinstallationer
Båstad Rör AB	VS-installationer

Efter den senaste stämman 2016-04-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Kjell Palmqvist	Ordförande	Stämman	2017
Gunnel Sköldbrant	Sekreterare	Stämman	2017
Magnus Kempe	Ledamot	Stämman	2017

#### Styrelsesuppleanter

Inga Högberg		Stämman	2017
--------------	--	---------	------

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		Stämman	2017
Huvudansvarig Björn Bengtsson, Auktoriserad revisor			

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 2012-07-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 872 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 556 tkr och planerat underhåll för 486 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens underhållsfond sker i enlighet med föreningens stadgar med 139 000 kr vilket motsvarar 52 kr/m<sup>2</sup>. Avsättningen är indexreglerad i förhållande till KPI med basmånad oktober 1998. Styrelsens bedömning är att den årliga avsättningen till underhållsfonden under de kommande tio åren täcker det långsiktiga underhållsbehovet.

För att säkerställa så framtida avsättningar till underhåll ligger i nivå med reella underhållskostnader utifrån fastighetens behov, har föreningen beslutat köpa extern underhållsplan under nästkommande år.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Gemensamma utrymmen och materialinköp	11
Källare	29
Installationer (värme, vatten och el)	14
Inplåtning takdetaljer	204
Tak- och fasadrengöring	226
Cykelställ	2

**Årets resultat** är 785 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade underhållskostnader samt kostnader för vattenskada avseende självrisk och åldersavdrag. Dessutom har föreningens driftkostnad ökat under året.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökad fjärrvärmekostnad, vattenskada samt kostnad för obligatorisk OVK-besiktning. Räntekostnaderna har minskat även detta år, tack vare att föreningen har rörliga lån och kunnat utnyttja det allmänt låga ränteläget. Dessutom har föreningen extraamorterat 500 000 kr liksom föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 173% till 181%.

I resultatet ingår avskrivningar med 460 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 354 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

**Under året** har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Tidigare genomförda aktiviteter är:

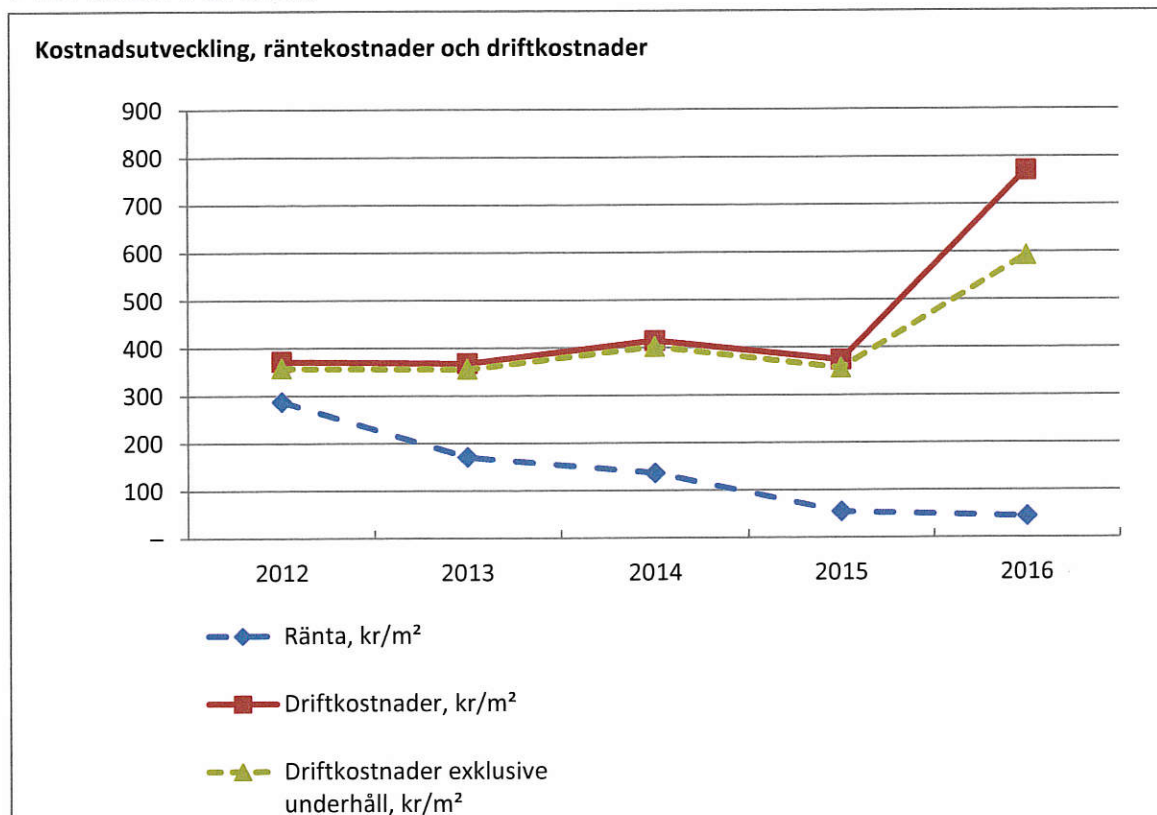
Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Under året har bostadsrättsföreningen använt 120 180 kWh fastighetsel och 279 490 kWh värmeenergi. Det är en minskning sedan föregående år med 11 100 kWh el och en ökning med 94 837 kWh värme.

Enligt BFNAR 5.8 ska företaget kommentera om nettoomsättningen varierar mer än 30 % mellan åren. Ökningen av värmeförbrukning beror på att annat kraftbolag tagit över faktureringen och att det varit för låg debitering tidigare.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 391	2 391	2 391	2 391	2 334
Resultat efter finansiella poster	- 107	678	432	356	- 16
Årets resultat	- 107	678	432	356	- 16
Resultat exklusive avskrivningar	354	1 126	881	805	432
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	215	987	742	666	293
Avsättning till underhållsfond kr/m²	51	51	51	51	51
Balansomslutning	41 375	42 213	42 337	42 594	43 145
Soliditet	52%	52%	50%	49%	47%
Likviditet	181%	173%	286%	175%	120%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	872	872	872	872	851
Driftkostnader, kr/m²	771	374	415	368	372
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	593	357	402	356	358
Ränta, kr/m²	45	55	137	171	288
Underhållsfond, kr/m²	535	662	629	591	552
Lån, kr/m²	7 025	7 354	7 684	7 830	7 976
Skuldkvot	6,91	8,18	8,27	8,88	9,07
Genomsnittsränta %	0,64%	0,75%	1,76%	2,16%	3,53%
Värmeförbrukning, MWh klimatkorregerad	279	185	173	206	211
El, kWh	120 180	131 280	122 520	121 560	125 837

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 023 436	1 809 925	277 469	677 888
Disposition enl. årsstämmobeslut			677 888	- 677 888
Reservering underhållsfond		139 000	- 139 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 485 800	485 800	
Årets resultat				- 106 930
Vid årets slut	19 023 436	1 463 125	1 302 157	- 106 930

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	955 357
Årets resultat före fondförändring	-106 930
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-139 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	485 800
Summa överskott	<u>1 195 227</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 195 227
----------------------------	-----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 390 976	2 390 976
Övriga rörelseintäkter	3	386 103	66 518
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>2 777 080</b>	<b>2 457 494</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 106 181	-1 022 604
Övriga externa kostnader	5	- 143 581	- 122 659
Personalkostnader	6	- 53 683	- 41 508
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 460 482	- 448 307
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 763 927</b>	<b>-1 635 078</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>13 153</b>	<b>822 417</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 007	5 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 123 090	- 150 188
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 120 083</b>	<b>- 144 529</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 106 930</b>	<b>677 888</b>
<b>Årets resultat</b>	8	<b>- 106 930</b>	<b>677 888</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	39 755 488	40 094 220
Inventarier, verktyg och installationer	10	–	–
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>39 755 488</b>	<b>40 094 220</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 755 488</b>	<b>40 094 220</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	6 091
Övriga fordringar	11	8 566	10 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 555	32 102
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>42 121</b>	<b>48 355</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	–	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 577 355	1 070 138
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 577 355</b>	<b>1 070 138</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 619 476</b>	<b>2 118 494</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>41 374 964</b>	<b>42 212 714</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 023 436	19 023 436
Underhållsfond		1 463 125	1 809 925
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 486 561</b>	<b>20 833 361</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 302 157	277 469
Årets resultat		- 106 930	677 888
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 195 227</b>	<b>955 357</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>21 681 787</b>	<b>21 788 718</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	18 799 584	19 199 648
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 799 584</b>	<b>19 199 648</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	400 064	900 064
Leverantörsskulder		65 985	65 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	427 544	258 628
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>893 593</b>	<b>1 224 348</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>41 374 964</b>	<b>42 212 714</b>

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100
Fiberinstallation	Linjär	10

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 382 076	2 382 076
Hyror, lokaler	8 900	8 900
	<u>2 390 976</u>	<u>2 390 976</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Uthyrning övernattningsrum	23 650	11 100
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	8
Inkassointäkter	–	360
Försäkringsersättningar	362 448	55 050
	<u>386 103</u>	<u>66 518</u>

## Not 4 Driftkostnader

Reparationer	556 407	120 700
Självrisk	1 500	–
Underhåll	485 800	47 211
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	40 576	39 776
Försäkringspremier	22 884	21 804
Kabel- och digital-TV	41 876	43 788
Fastighetsskötsel	166 642	155 626
Trädgårdsskötsel extrabeställd	50 245	–
Systematiskt brandskyddsarbete	1 806	950
Städning gemensamma utrymmen, extrabeställd	2 178	–
Obligatoriska besiktningar (OVK, hissar)	46 882	12 594
Snö- och halkbekämpning	1 875	1 669
Förbrukningsmateriel	33 640	26 531
Vatten	108 456	108 076
El	126 396	149 476
Uppvärmning	366 949	252 240
Sophantering och återvinning	52 070	42 163
	<u>2 106 181</u>	<u>1 022 604</u>

## Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	89 696	89 200
Juridiska kostnader	–	900
Arvode, yrkesrevisorer	10 055	8 248
Möteskostnader (årsstämma)	7 242	5 078
Telefon och porto (hiss- och porttelefon)	6 623	5 463
Konsultarvoden (fasader, trädgård)	15 296	–
Övriga externa kostnader (årsredov, kontorsmtrl, medlemsaktiviteter, styrelse m.m.)	14 669	13 770
	<u>143 581</u>	<u>122 659</u>

## Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 300	35 000
Övriga ersättningar till förtroendevalda	932	1 217
Summa	<u>45 232</u>	<u>36 217</u>
Sociala kostnader	8 451	5 291
	<u>53 683</u>	<u>41 508</u>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	448 307	448 307
Fiberinstallation	12 175	–
	<u>460 482</u>	<u>448 307</u>

**Not 8 Årets resultat**

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 106 930 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 239 869 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 830 730	44 830 730
Byggnadsinventarier (Bastu)	48 000	48 000
Mark	1 000 000	1 000 000
	<u>45 878 730</u>	<u>45 878 730</u>
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	121 750	–
	<u>121 750</u>	<u>–</u>
	<u>46 000 480</u>	<u>45 878 730</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 784 510	-5 336 203
	<u>-5 784 510</u>	<u>-5 336 203</u>
Årets avskrivning byggnader		
	- 448 307	- 448 307
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 12 175	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-6 244 992</u>	<u>-5 784 510</u>
	<u>39 755 488</u>	<u>40 094 220</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	38 645 913	39 094 220
Mark	1 000 000	1 000 000
Fiberinstallation	109 575	–
Taxeringsvärden		
bostäder	<u>40 400 000</u>	<u>32 800 000</u>
Totalt taxeringsvärde	40 400 000	32 800 000
varav byggnader	27 000 000	24 800 000

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	449 138	449 138
Summa anskaffningsvärden	449 138	449 138
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 449 138	- 449 138
	- 449 138	- 449 138
Restvärde enligt plan vid årets slut	-	-
Varav		

**Not 11 Övriga fordringar**

Skattefordringar	1 466	9 186
Skattekonto	7 100	976
	8 566	10 162

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	-	639
Förutbetalda försäkringspremier	25 695	22 884
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 410	3 410
Övriga förutbetalda driftkostnader	4 450	5 169
	33 555	32 102

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	-	1 000 000
	-	1 000 000

**Not 14 Kassa och bank**

Bankmedel, SBAB-konto	803 622	652
Förvaltningskonto i Swedbank	773 733	1 069 486
	1 577 355	1 070 138

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån						
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)						
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,69%	Rörligt	16 099 712		400 064	15 699 648
STADSHYPOTEK	0,70%	Rörligt	4 000 000		500 000	3 500 000
			<b>20 099 712</b>		<b>900 064</b>	<b>19 199 648</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 064 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 600 256 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 17 199 328 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2016-12-31      2015-12-31

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

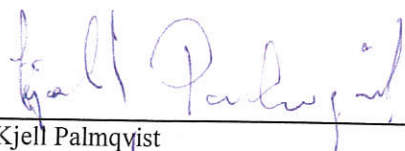
Upplupna räntekostnader	21 500	19 953
Upplupna elkostnader	14 727	14 659
Upplupna värmekostnader	37 863	32 078
Upplupna kostnader för renhållning	1 589	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (fiber)	121 750	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 406	5 514
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 709	186 424
	<u>427 544</u>	<u>258 628</u>

**Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

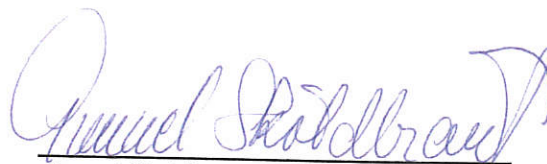
*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	27 405 000	27 405 000
Summa ställda panter	<u>27 405 000</u>	<u>27 405 000</u>

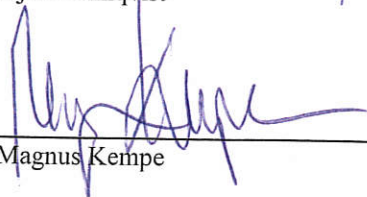
Båstad 2017-03-07



Kjell Palmqvist



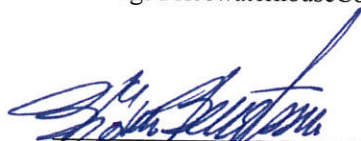
Gunnel Sköldbrant



Magnus Kempe

Vår revisionsberättelse har lämnats **10** mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trollbäcken 1, org.nr 769603-2700

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Trollbäcken 1 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 Bostadsrättsföreningen Trollbäcken 1 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 *Revisorers 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.

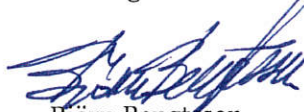
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Malmö den 10 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Björn Bengtsson  
Auktoriserad revisor