

Brf Ängsmarken 3 & 4  
Org nr 769608-6466

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

LP

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2016-06-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anne von Goës	Ordförande	2017
Georg Lagerberg	Vice Ordförande	2017
Åke Johansson	Kassör	2017
Aleksander Bendiksen	Ledamot	2017
Linda Ingemarsson	Ledamot	2017
Marianne Boström	Suppleant	2017

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Marianne Boström (sammankallande), Caroline Gibson och Georg Lagerberg.

Föreningsstämman reserverade 12 000 kr i arvode till ordförande respektive kassör, samt 3 000 kr för varje ledamot i styrelsen (totalt 33 000 kr för 2016).

Föreningen äger fastigheterna Ängsmarken 3 och 4 i Stockholms kommun. På fastigheterna finns bostadshus med nybyggnadsår 1938.

Fastigheterna innehåller 37 lägenheter. Föreningen upplåter 33st lägenheter med bostadsrätt, 4st lägenheter med hyresrätt, 1st garage med hyresrätt, 12st p-platser med hyresrätt och 4st lokaler med hyresrätt.

Föreningens säte är i Stockholm på Stora Essingen med organisationsnummer 769608-6466.

Total boyta 1 514 m<sup>2</sup>, lokalyta 221 m<sup>2</sup>.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Under året färdigställdes ombyggnaden av lägenhet 211004 till bostadsrätt och ett upplåtelseavtal skrevs till de nya medlemmarna.

Lgh 211004    90%    Allan Holmgren  
Lgh 211004    10%    Alexander Engström

lp

Under året har följande bostadsrätter överlåtits av medlemmar.

Lgh 211007	100%	Marcus Mårtensson	
Lgh 211008	100%	Jacques Lombard	
Lgh 211018	50%	Kajsa Thelin	
Lgh 211018	50%	Per Thelin	
Lgh 231001	10%	Jennie Elisabeth	Chanapai
Lgh 231001	90%	Omid Shafie-Bieg	Mohammadi
Lgh 231008	100%	Maria Leylund	
Lgh 231010	100%	Maria Blomqvist Åkerlind	
Lgh 231012	50%	Claes Dahlstrand	
Lgh 231012	50%	Susanna Dahlstrand	
Lgh 231015	100%	Otto Petersson	
Lgh 231016	100%	Jenny Knutsson	

Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Följande åtgärder är utförda på fastigheterna.

Under år 2004 har följande åtgärder utfört:

- stambyte samt renovering av badrum.

Under år 2006 har följande åtgärder utfört:

- måla om i trapphus
- säkerhetsdörrar och nya lås till lägenheterna
- nytt låssystemet till fastigheten
- obalansen i värmen.
- renovering av terrassen i 21:an
- ovk besiktning

Under år 2007 har följande åtgärder utfört:

- Installation av bergvärme.
- Upprättande av underhållsplan
- Radonmätning

Under år 2008 har följande åtgärder utfört:

- Reparation av vatten och avloppsrör till 21:an

Under år 2009 har följande åtgärder utfört:

- Stamrensning "högtrycksspolning av avloppsrör"
- Byte av termostaterna på elementerna i lägenheterna
- Medlemmarna målade väggarna i källaren

Under år 2011 har följande åtgärder utfört:

- Renovering av taket
- Byte av fasaden
- Byte av rören i platan

Under år 2013 har följande åtgärder utfört:

- Lokal görs om till bostadsrätt.

Under år 2014 har följande åtgärder utfört:

- Framsidan av huset gjordes om

Under år 2016 har följande åtgärder utfört:

- Färdigställdes ombyggnaden av lägenhet till bostadsrätt

67

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under år 2016 färdigställdes ombyggnaden av lägenhet 211004 och lägenheten upplåts som bostadsrätt.
- Under våren och höst var det städdag.
- På årsstämman 16 juni 2016 beslutades att årsavgiften skulle sänkas till 45 kr/m<sup>2</sup> och månad från den 1 september 2016.

Styrelsen ser i dagsläget fram emot att följande arbeten kommer att utföras under 2017:

- Renovering av tvättstugan
- OVK besiktning
- Spola rörstammarna

### Årsredovisningen

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ängsmarken 3 & 4 får härmed avge årsredovisning för år 2016, föreningens fjortonde verksamhetsår.

### Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	1 337 918	1 336 396	1 353 984	1 323 764
Årsavgifter	kr	740 643	765 924	765 924	774 772
Hyror	kr	597 275	561 250	553 620	548 992
Kostnad el	kr	-175 351	-181 365	-190 862	-227 609
Kostnad reparationer och underhåll	kr	-504 245	-65 917	-93 544	-26 905
Rörelseresultat	kr	-178 242	311 122	355 625	409 192
Resultat efter finansiella poster	kr	-239 336	209 384	128 266	65 106
Årets resultat	kr	-239 336	209 384	128 266	65 106
Soliditet	%	78	68	67	66
Likviditet	%	338	549	289	520
Balansomslutning	kr	28 536 926	29 032 034	28 813 327	29 197 299
Låneskuld per totala kvm	kr	3 356	5 154	5 154	5 490

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	18 789 893	1 739 753	160 424	-1 279 534	209 384
Upplåtelse av lägenhet	514 645	2 435 355			
Reservering till yttre fond			80 724	-80 724	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				209 384	-209 384
Årets resultat					-239 336
Belopp vid årets utgång	19 304 538	4 175 108	241 148	-1 150 874	-239 336

LP

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 150 874
Årets resultat	-239 336
	<hr/>
	-1 390 210

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	101 163
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-39 760
I ny räkning balanseras	-1 451 613
	<hr/>
	-1 390 210

Ianspråkstagande av upplåtelseavgift för renovering	-463 687
---	----------

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-239 336
Dispositioner	402 284
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	162 948
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	302 551
---	---------

LP

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 337 918	1 336 396
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 337 918</b>	<b>1 336 396</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-935 095	-486 940
Periodiskt underhåll	4	-39 760	0
Övriga externa kostnader	5	-129 975	-155 290
Arvoden och personalkostnader	6	-43 368	-21 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 962	-361 360
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 516 160</b>	<b>-1 025 274</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-178 242</b>	<b>311 122</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	17 590	17 223
Räntekostnader		-78 684	-118 961
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-61 094</b>	<b>-101 738</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-239 336</b>	<b>209 384</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-239 336</b>	<b>209 384</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-239 336	209 384
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		39 760	0
Ianspråkstagande av upplåtelseavgift för renovering		463 687	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-101 163	-80 724
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>162 948</b>	<b>128 660</b>

LP

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	27 663 147	27 860 088
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>27 663 147</u>	<u>27 860 088</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		4 000	4 000
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 800</u>	<u>6 800</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>27 669 947</b>	<b>27 866 888</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		21 150	23 335
Övriga fordringar	9	2 015	5 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 620	22 265
Klientmedel i SHB		784 597	1 076 028
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>830 382</u>	<u>1 126 983</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		36 597	38 163
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>36 597</u>	<u>38 163</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>866 979</b>	<b>1 165 146</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 536 926</b>	<b>29 032 034</b>

LP

<b>Balansräkning</b>	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		23 479 646	20 529 646
Fond för yttre underhåll		241 148	160 424
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>23 720 794</u>	<u>20 690 070</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 150 874	-1 279 534
Årets resultat		-239 336	209 384
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 390 210</u>	<u>-1 070 150</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>22 330 584</b>	<b>19 619 920</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	5 950 000	9 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>5 950 000</u>	<u>9 200 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		31 501	26 932
Skatteskulder		1 659	0
Övriga skulder	12	21 450	10 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		201 732	174 382
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>256 342</u>	<u>212 114</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 536 926</b>	<b>29 032 034</b>

LP



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	0,5 % per år
Stambyte	2 % per år
Dörrar/lås	5 % per år
Värmesystem	3,33 % per år
Målning trapphus	10 % per år
Altanrenovering	5 % per år
Värmepump	5% per år
Maskiner	10 % per år
Fasadrenovering:	6,67 % per år
Vattenbehandlare	10 % per år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	740 643	765 924
Hyror lokaler	177 516	149 016
Hyror parkering	47 424	45 124
Hyror bostäder	309 220	322 392
Övriga hyresintäkter	57 975	55 458
Kabel-TV avgifter	43 200	43 200
Återförda reserveringar	0	9 222
	<hr/>	<hr/>
Brutto	1 375 978	1 390 336
Hyresförluster vakanser bostäder	-31 960	-47 940
Övriga vakanser hyresförluster	-6 100	-6 000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 337 918</u></b>	<b><u>1 336 396</u></b>

67

**Not 3 Driftskostnader**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	50 643	48 450
Reparationer, löpande underhåll	40 558	65 917
Renovering av lägenhet 211004	463 687	0
Elavgifter	175 351	181 365
Vatten och avlopp	44 921	40 019
Renhållning	27 807	26 571
Försäkringar	22 658	21 939
Kabel-TV / Internet	46 648	45 608
Övriga fastighetskostnader	696	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 126	57 071
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>935 095</u></b>	<b><u>486 940</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Åtgärder ventilation och el i lokal	39 760	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>39 760</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	3 495
Kontorsmaterial	0	476
Porto	535	897
Indrivning	0	7 984
Förlust hyresfordringar	0	59 689
Revision	11 300	9 900
Föreningsmöten	5 128	3 131
Ekonomisk och administrativ förvaltning	54 310	52 070
Övriga förvaltningskostnader	1 977	3 911
Konsultarvoden	44 675	0
Medlems- och föreningsavgifter	12 050	13 737
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>129 975</u></b>	<b><u>155 290</u></b>

67

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse	33 000	16 500
Sociala kostnader	10 368	5 184
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>43 368</u></b>	<b><u>21 684</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 429	2 182
Övriga ränteintäkter	161	101
Utdelning MBF	16 000	14 940
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>17 590</u></b>	<b><u>17 223</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 613 426	21 613 426
Inköp/Aktiveringar	171 021	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 784 447	21 613 426
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 181 902	-2 820 542
Årets avskrivningar	-367 962	-361 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 549 864	-3 181 902
Utgående planenligt värde	<u>18 234 583</u>	<u>18 431 524</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 428 564	9 428 564
Utgående planenligt värde	9 428 564	9 428 564
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>27 663 147</u></b>	<b><u>27 860 088</u></b>

67

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 317 000	13 856 000
Taxeringsvärde mark	18 404 000	13 052 000
	<hr/>	<hr/>
	33 721 000	26 908 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	32 200 000	25 800 000
Lokaler	1 521 000	1 108 000
	<hr/>	<hr/>
	33 721 000	26 908 000

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	2 015	1 959
Skattefordringar	0	3 396
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>2 015</u></b>	<b><u>5 355</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEB	0,44	90-dagars rörligt	2 650 000
SEB	1,14	2018-03-28	3 300 000
Summa:			5 950 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			5 950 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			5 950 000

**Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

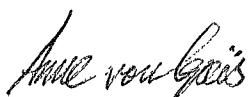
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	11 702 000	11 702 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>11 702 000</u></b>	<b><u>11 702 000</u></b>

LP

Not 12 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Personalens källskatt	9 900	0
Skulder till MBF	1 050	300
Deponerade medel	10 500	10 500
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>21 450</u></b>	<b><u>10 800</u></b>

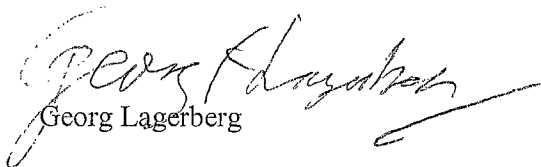
Stockholm 2017-05-09



Anne von Goës  
Ordförande



Åke Johansson



Georg Lagerberg



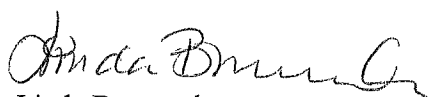
Aleksander Bendiksen



Linda Ingemarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 3 & 4, org.nr 769608-6466

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ängsmarken 3 & 4 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 revisorssed 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.

bp



- 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 Ångsmarken 3 & 4 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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

LP



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.

Västerås den 10 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Linda Bromander', written in a cursive style.

Linda Bromander  
Auktoriserad revisor