

Årsredovisning
för
Brf Vackra Vägen 1

769616-4842

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Vackra Vägen 1, med säte i Sundbyberg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är en seniorförening varför föreningen i första hand ska anta fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i juli 2015.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vigen 4 i Sundbybergs kommun den 18 juni 2007. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus i åtta våningar med totalt 66 bostadsrätter. Den totala boytan är 5889 kvm. Föreningen disponerar 36 parkeringsplatser, varav 34 är belägna i garage.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa Försäkrings AB.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i en Samfällighet tillsammans med annan del av fastigheten Vigen 4 (Brf Vackra Vägen 2). Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning (GA) som omfattar innergård med belysning, lekpark och uteplatser. Andelstalen är fastställda utifrån antalet lägenheter och innebär att Brf Vackra Vägen 1 svarar för 61 % och Brf Vackra Vägen 2 för 39 % av gemensamhetsanläggningens kostnader.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2008.

Bostadslägenheterna var efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år. Därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler (garage) är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 117 946 000 kr, varav byggnadsvärde 81 946 000 kr och markvärde 36 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

HB
JC

Teknisk förvaltning

Föreningen har under året haft avtal med HSB avseende fastighetsskötsel inklusive städning och fastighetsjour, med MG Qualitet AB avseende trädgårdsskötsel för såväl föreningens som för GA:s mark och med KTC Control AB för driftövervakning.

Bland övriga avtal kan nämnas avtal med Kone avseende hisservice, snöröjningsavtal med CraftTech som har ersatt Nicator fr o m hösten 2016, eGain för värmestyrning, samt avtal med Telia avseende TV, telefoni och bredband.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 25 juni 2007.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 682 kr/kvm boarea per år.

Fondavsättning till yttre underhåll

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall göras årligen. Den underhållsplan som togs fram 2012 uppdaterades under året. Planen som stäcker sig 30 år framåt i tiden pekar på ett årligt avsättningsbehov för framtida underhåll på cirka 550 tkr och med tyngdpunkten för utgifterna i slutet av perioden.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 31 maj 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Jan H Carlsson	Ordförande
Agneta Lundwall	Representant i GA-s styrelse
Agneta Rehn	
Tord Källström	
Roland Siljehag	

Suppleanter:

Björn Carlberg	
Ann-Christin Krång Eriksson	
Günter Schmidt	Representant i GA-s styrelse
Alfredo de Toro	Representant i GA-s styrelse

Ingen ändring av styrelsen gjordes vid årets stämma.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

MB
JC

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa Försäkrings AB.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Huvudansvarig Mats Blomgren	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant
Karl Henrik Kyhlstedt	Internrevisor

Valberedning

Bo Haglund, sammankallande
Lars-Erik Lundwall
Annika Ellborg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen förändring av avgifterna gjordes under året. Den genomsnittliga årsavgiften var 682 kr/m². Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelse genomförts.

Styrelsen har under året gett ut 5 informationsblad till medlemmarna. Informationsbladen har dels satts upp på föreningens anslagstavlor, dels distribuerats till medlemmarna, via e-post för de som så önskat, annars i postlådan.

Föreningslokalen "Vackra Hörnet" har, förutom att den använts för styrelsemöten, bridgespel, adventskaffe och andra föreningsaktiviteter, varit uthyrd vid 77 (93) st övernattningar/tillfällen under 2016.

I september omsatte vi ett av våra tre bundna lån och kunde då sänka räntan från 3,78 % till 1,22 % på ett femårsavtal. Samtidigt passade vi på att göra en extra amortering på 850000 kr. Vi blev kvar hos Handelsbanken då de erbjöd bästa lånevillkoren.

Kommunen har genomfört en inspektion med fokus på miljö. Vi fick utmärkta omdömen förutom att radonmätning ska utföras, vilket sker under våren 2017.

Under våren etablerades inom föreningen en "fixargrupp" som har utfört ett mycket förtjänstfullt arbete med diverse reparationer och mindre arbeten.

Vackra Hörnet har rustats upp med bl a nya gardiner, överkast, kuddar, soffa och mikrovågsugn och sovrummet har målats om av fixargruppen. Reglerna för användning av lokalen har uppdaterats.

I samarbete med brf Vackra Vägen 2 har vi köpt in 3 st stora blomkrukor för utsmyckning av den gemensamma parken, utfört beskärning av fruktträd, samt organiserat vår- respektive höststädning med bland annat plantering av krukor och vårlökar.

På vår egen tomtmark renoverades gräsmattan vid entrén på Bergdalen 9 och häckarna längs Bergdalen har klippts av medlemmar i föreningen.

I juni installerades fjärrstyrning av garagedörrarna.

Under hösten har vi uppdaterat underhållsplanen.

Föreningens fastighetsförsäkring i Trygg Hansa har kompletterats med bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter. Det innebär att de boende kan avbeställa egna sådana i hemförsäkringarna.

Övriga åtgärder som genomförts under 2016 är exempelvis: förstärkning av källardörrarna för att skydda mot inbrott, rengöring av yttertak och reparation av skador i trapphus.

Styrelsen har beslutat om oförändrade avgifter 2017. I planen för 2017 finns bland annat radonmätning, stamspolning, omsättning av lån och filterbyten.

JB
JC

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	4 013 640	4 013 640
Hyror och övriga intäkter	366 066	361 988
Kostnader exkl avskrivningar	-3 076 382	-3 441 615
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	1 303 324	934 012
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	14 303	-320 867
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 317 627	613 145
Årets amorteringar	-1 275 760	-487 440
Nya lån	0	0
Nya insatser från medlemmarna	0	0
Investeringar	0	0
Förändring likvida medel	41 867	125 705
Likvida medel vid årets början	1 958 537	1 832 831
Likvida medel vid årets slut	2 000 404	1 958 537

Från och med 2014 tillämpar föreningen Bokföringsnämndens allmänna råd för mindre ekonomiska föreningar. En del av förändringen är att föreningen övergått från en progressiv till en rak avskrivningsplan för byggnad. Följden av detta blir att föreningen redovisar ett negativt resultat. Dock har föreningen ett positivt kassaflöde, d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Ett positivt kassaflöde är grundläggande för en sund ekonomi i föreningen.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 102 medlemmar. Antalet tillkommande medlemmar var 10 och antalet avgående medlemmar var 12 under räkenskapsåret. Vid räkenskapsårets slut hade föreningen 100 medlemmar. Under året har 3 överlåtelse skett. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	4 358,64	4 350,39	4 358,65	4 358,64
Resultat efter finansiella poster	-648,37	-1 025,48	-1 153,67	449,96
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	1 303,32	934,01	805,82	736,38
Soliditet (%)	79,84	79,48	79,32	79,28
Lån per kvm bostadsyta (kr)	8 162,00	8 379,00	8 462,00	8 539,00
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,31	3,30	3,54	3,98
Fastighetens belåningsgrad (%)	19,80	20,17	20,23	20,27

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter (årsavgifter), garage-och parkeringsintäkter.

MB
JC

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Genomsnittlig skuldränta definieras som räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	79 375 000	115 105 000	1 591 918	-582 796	-1 025 476	194 463 646
Disposition av föregående års resultat:			362 515	-1 387 991	1 025 476	0
Årets resultat					-648 374	-648 374
Belopp vid årets utgång	79 375 000	115 105 000	1 954 433	-1 970 787	-648 374	193 815 272

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 970 787
årets förlust	-648 374
	-2 619 161

behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt underhållsplanen	550 000
i ny räkning överföres	-3 169 161
	-2 619 161

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

JC MB

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 358 640	4 350 390
Övriga rörelseintäkter		15 399	18 601
Summa rörelseintäkter		4 374 039	4 368 991
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 715 567	-1 554 639
Övriga externa kostnader	4	-170 258	-210 098
Personalkostnader	5	-63 231	-39 664
Avskrivningar		-1 951 698	-1 959 488
Summa rörelsekostnader		-3 900 754	-3 763 889
Rörelseresultat		473 285	605 102
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 666	6 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 127 325	-1 637 214
Summa finansiella poster		-1 121 659	-1 630 578
Resultat efter finansiella poster		-648 374	-1 025 476
Årets resultat		-648 374	-1 025 476

70
KB

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 10	240 636 596	242 588 294
Summa materiella anläggningstillgångar		240 636 596	242 588 294
Summa anläggningstillgångar		240 636 596	242 588 294
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 002 464	992 137
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	97 589	66 384
Summa kortfristiga fordringar		1 100 053	1 058 521
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 028 618	1 026 325
Summa kassa och bank		1 028 618	1 026 325
Summa omsättningstillgångar		2 128 671	2 084 846
SUMMA TILLGÅNGAR		242 765 267	244 673 140

JC MB

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		194 480 000	194 480 000
Fond för yttre underhåll		1 954 433	1 591 918
Summa bundet eget kapital		196 434 433	196 071 918
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 970 787	-582 796
Årets resultat		-648 374	-1 025 476
Summa fritt eget kapital		-2 619 161	-1 608 272
Summa eget kapital		193 815 272	194 463 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	47 668 944	48 888 232
Summa långfristiga skulder		47 668 944	48 888 232
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	398 112	454 584
Leverantörsskulder		142 782	158 506
Skatteskulder		120 650	117 834
Övriga skulder		327	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	619 180	590 338
Summa kortfristiga skulder		1 281 051	1 321 262
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 765 267	244 673 140

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	4 013 640	4 013 640
P-plats och garage	345 000	336 750
	4 358 640	4 350 390

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	149 673	65 242
Trädgårdsskötsel	32 588	23 478
Städkostnader	86 535	73 271
Hyra av entrémattor	8 058	6 754
Snöröjning/sandning	44 006	43 895
Serviceavtal	21 697	21 432
Hisskostnader	53 046	51 702
Besiktningkostnader	2 366	19 750
Gemensamhetsanläggning	53 316	56 304
Reparationer	125 271	109 205
Hissreparationer	6 725	14 344
Planerat underhåll	22 675	37 485
Fastighetsel	100 757	111 047
Uppvärmning	553 008	493 697
Vatten och avlopp	111 461	112 647
Avfallshantering	85 338	91 374
Försäkringskostnader	61 303	42 052
Självrisker	8 900	0
Bredband	155 128	155 002
Förbrukningsinventarier	9 085	0
Förbrukningsmaterial	24 631	25 958
	1 715 567	1 554 639

JC MB

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsskatt	19 460	18 360
Fastighetsavgift	41 844	40 986
Telefoni	1 966	2 335
Porto	4 189	4 274
Föreningsgemensamma kostnader	5 664	3 650
Revisionsarvode	28 125	26 875
Ekonomisk förvaltning	66 560	96 273
Bankkostnader	0	1 997
Övriga poster	2 450	15 348
	170 258	210 098

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	47 440	37 000
Arvode intern revisor	3 000	0
Arvode valberedning	4 500	0
Sociala avgifter	8 291	2 664
	63 231	39 664

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	247 740 850	247 740 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 740 850	247 740 850
Ingående avskrivningar	-5 152 556	-3 193 068
Årets avskrivningar	-1 951 698	-1 959 488
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 104 254	-5 152 556
Utgående redovisat värde	240 636 596	242 588 294

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	29 630	58 877
Avräkningskonto förvaltare	971 786	932 212
Övriga poster	1 048	1 048
	1 002 464	992 137

76 MB

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 105	17 562
Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 438	17 671
Förutbetald kabel- TV/bredband	25 856	25 853
Förutbetalda servicekostnader	5 136	5 298
Förutbetalda kostnader för fastighetsskötsel	22 054	0
	97 589	66 384

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek AB	3,41	2018-09-01	15 337 157	15 495 269
Stadshypotek AB	0,65	2017-09-30	16 786 520	16 906 520
Stadshypotek AB	1,22	2021-09-01	15 943 379	16 941 027
Avgår kortfristig del av långsiktig skuld			-398 112	-454 584
			47 668 944	48 888 232

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	56 100 000	56 100 000
	56 100 000	56 100 000

76 PB

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Styrelsearvoden	35 440	24 000
Arvode valberedning	4 500	0
Sociala avgifter	7 000	5 200
Revision	30 000	27 000
Upplupna elkostnader	10 143	9 590
Upplupna värmekostnader	73 890	64 753
Upplupna renhållningskostnader	7 562	8 268
Upplupna kostnader för städning	0	5 996
Upplupna kostnader för fastighetskötsel	10 309	0
Upplupna kostnader för snöröjning	5 750	4 188
Förutbetalda avgifter och hyror	434 585	441 343
	619 179	590 338

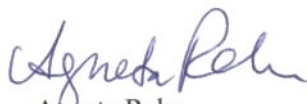
Sundbyberg 5 april 2017



Jan H Carlsson
Ordförande



Agneta Lundwall



Agneta Rehn



Roland Siljehag



Tord Källström

Vår revisionsberättelse har lämnats 4 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Min granskningsrapport har lämnats



Karl Henrik Kyhlstedt
Internrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vackra Vägen 1, org.nr 769616-4842

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vackra Vägen 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 revisionsmed 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 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 Vackra Vägen 1 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 försummelse 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.

Stockholm 4 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren
Auktoriserad revisor

Rapport internrevision 2016

Jag har nu under det gångna året efter bästa förmåga granskat styrelsens arbete. Vid ett par tillfällen har jag haft möjlighet att träffa styrelsen i samband med deras styrelsemöten, och då fått en mer detaljerad bild hur de arbetar.

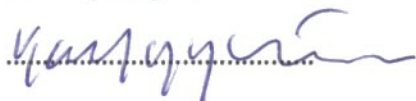
Min uppfattning är att de har skött sitt uppdrag på ett utmärkt sätt när det gäller såväl den tekniska som ekonomiska förvaltningen. Underhållsplanen är uppdaterad och följs enligt uppgjord mall. Avtalen går man regelbundet igenom, och i samband med att nya avtal skrivs tar man in ett antal offerter.

Ekonomi är under kontroll och riskspridningen av föreningens lån känns som i balans.

Sammantaget är min uppfattning att styrelsen i alla avseenden arbetar för medlemmarnas bästa

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2016

Sundbyberg 2017-04-11



Karl-Henrik Kyhlstedt

Internrevisor