

Brf Ängsmarken 3 & 4  
Org nr 769608-6466

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Styrelsen för Bostadsrättsförening Ängsmarken 3 & 4 får härmed avge årsredovisning för år 2017, föreningens femtonde verksamhetsår.

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 2017-06-08, samt extra föreningsstämma 2018-01-25, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Anne von Goës	Ordförande	2018	
Marianne Boström	Vice Ordförande	2018	
Åke Johansson	Kassör	2018	
Linda Ingemarsson	Ledamot	2018	
Rebecca Abrahamsson	Ledamot	2018	(fyllnadsval 25 jan 2018)
Aleksander Bendiksen	Ledamot	2018	(avflyttad dec 2017)
Eva Ekborn	Suppleant	2018	(fyllnadsval 25 jan 2018)
Georg Lagerberg	Suppleant	2018	(avflyttad dec 2017)

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden, inklusive 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 Georg Lagerberg (sammankallande), Caroline Gibson och Marianne Boström.

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 2017).

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 har följande sju bostadsrätter överlåtits av medlemmar.

Lgh 211001	100%	Marie Beijer
Lgh 231004	100%	Sara Johansson
Lgh 231009	100%	Rebecca Abrahamsson
Lgh 231012	100%	Anna Lindström
Lgh 231013	42%	Susanna Starck
Lgh 231013	58%	Tom Hammarstedt
Lgh 231014	100%	Karl Sterner
Lgh 231019	100%	Mahyar Mirbaha

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.

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  
- Radonmättnig

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

Under år 2017 har följande åtgärder utfört:  
- Renoverade tvättstugan



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under våren och höst var det städdag.
- På årsstämman 8 juni 2017 beslutades att årsavgiften skulle sänkas till 42 kr/m<sup>2</sup> och månad från den 1 oktober 2017.

Styrelsen ser i dagsläget fram emot att följande arbeten kommer att utföras under 2018:

- OVK besiktning.
- Energideklaration.
- Fortsätta arbetet med att iordningställa en hyreslägenhet som tillhör föreningen nu och sedan kommer den att upplåtas som bostadsrätt.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	1 289 405	1 337 918	1 336 396	1 353 984
Årsavgifter	kr	682 605	740 643	765 924	765 924
Hyror	kr	606 800	597 275	561 250	553 620
Kostnad el	kr	-189 286	-175 351	-181 365	-190 862
Kostnad reparationer och underhåll	kr	-19 661	-504 245	-65 917	-93 544
Rörelseresultat	kr	-294 987	-178 242	311 122	355 625
Resultat efter finansiella poster	kr	-330 727	-239 336	209 384	128 266
Årets resultat	kr	-330 727	-239 336	209 384	128 266
Soliditet	%	78	78	68	67
Likviditet	%	401	338	549	289
Balansomslutning	kr	28 164 828	28 536 926	29 032 034	28 813 327
Låneskuld per totala kvm	kr	3 356	3 356	5 154	5 154

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	19 304 538	4 175 108	241 148	-1 150 874	-239 336
Reservering till yttre fond			101 163	-101 163	
Ianspråktagande av yttre fond			-39 760	39 760	
Ianspråktagande av upplåtelseavgift för renovering		-463 687		463 687	
Balansering av föregående års resultat				-239 336	239 336
Årets resultat					-330 727
Belopp vid årets utgång	19 304 538	3 711 421	302 551	-987 926	-330 727

*AF*

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-987 926
Årets resultat	-330 727
	<hr/>
	-1 318 653

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	305 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-604 674
I ny räkning balanseras	-1 018 979
	<hr/>
	-1 318 653

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-330 727
Dispositioner	299 674
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-31 053

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 877
---	-------

AS

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 289 405	1 337 918
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 289 405</b>	<b>1 337 918</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-475 501	-935 095
Periodiskt underhåll	5	-604 674	-39 760
Övriga externa kostnader	6	-92 776	-129 975
Arvoden och personalkostnader	7	-43 479	-43 368
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-367 962	-367 962
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 584 392</b>	<b>-1 516 160</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-294 987</b>	<b>-178 242</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	21 286	17 590
Räntekostnader		-57 026	-78 684
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-35 740</b>	<b>-61 094</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-330 727</b>	<b>-239 336</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-330 727</b>	<b>-239 336</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-330 727	-239 336
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		604 674	39 760
Ianspråkstagande av upplåtelseavgift för renovering		0	463 687
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-305 000	-101 163
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-31 053</b>	<b>162 948</b>

df

**Balansräkning**

Not 2017-12-31 2016-12-31

1, 2

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

9 27 295 185 27 663 147

*Summa materiella anläggningstillgångar*

27 295 185 27 663 147

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

4 000 4 000

Andra långfristiga fordringar

2 800 2 800

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

6 800 6 800

**Summa anläggningstillgångar**

**27 301 985 27 669 947**

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

21 218 21 150

Övriga fordringar

10 22 2 015

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 507 22 620

Klientmedel i SHB

781 499 784 597

*Summa kortfristiga fordringar*

826 246 830 382

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

36 597 36 597

*Summa kassa och bank*

36 597 36 597

**Summa omsättningstillgångar**

**862 843 866 979**

**Summa tillgångar**

**28 164 828 28 536 926**

*af*

**Balansräkning**

Not

2017-12-31

2016-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

23 015 959

23 479 646

Fond för yttre underhåll

302 551

241 148

*Summa bundet eget kapital*

23 318 510

23 720 794

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-987 926

-1 150 874

Årets resultat

-330 727

-239 336

*Summa fritt eget kapital*

-1 318 653

-1 390 210

**Summa eget kapital**

21 999 857

22 330 584

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

5 950 000

5 950 000

**Summa långfristiga skulder**

5 950 000

5 950 000

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

29 461

31 501

Skatteskulder

3 398

1 659

Övriga skulder

13

30 768

31 818

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

151 344

191 364

**Summa kortfristiga skulder**

214 971

256 342

**Summa eget kapital och skulder**

28 164 828

28 536 926

AF



## 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
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.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har efter balansdagen hållit en extra föreningsstämma, 2018-01-25, där fyllnadsval till styrelsen gjordes och första beslutet av två angående antagande av nya stadgar togs.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 3 Nettoomsättning**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	682 605	740 643
Hyror lokaler	193 272	177 516
Hyror parkering	47 434	47 424
Hyror bostäder	282 156	309 220
Övriga hyresintäkter	59 200	57 975
Kabel-TV avgifter	43 200	43 200
<b>Brutto</b>	<b>1 307 867</b>	<b>1 375 978</b>
Hyresförluster vakanser bostäder	-13 488	-31 960
Övriga vakanser hyresförluster	-4 974	-6 100
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>1 289 405</u></b>	<b><u>1 337 918</u></b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	43 827	50 643
Reparationer, löpande underhåll	19 661	40 558
Renovering av lägenhet 211004	0	463 687
Elavgifter	189 286	175 351
Vatten och avlopp	47 226	44 921
Renhållning	32 930	27 807
Försäkringar	24 860	22 658
Kabel-TV / Internet	47 636	46 648
Övriga fastighetskostnader	6 210	696
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	63 865	62 126
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>475 501</u></b>	<b><u>935 095</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Renovering tvättstuga	444 165	0
Avloppsrenovering	160 509	0
Åtgärder ventilation och el i lokal	0	39 760
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>604 674</u></b>	<b><u>39 760</u></b>

*df*

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	5 018	0
Kontorsmaterial	107	0
Porto	265	535
Revision	11 500	11 300
Föreningsmöten	5 131	5 128
Ekonomisk och administrativ förvaltning	56 210	54 310
Övriga förvaltningskostnader	2 433	1 977
Konsultarvoden	0	44 675
Medlems- och föreningsavgifter	12 112	12 050
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>92 776</u></b>	<b><u>129 975</u></b>

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	33 000	33 000
Sociala kostnader	10 368	10 368
Kostnadsersättning	111	0
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>43 479</u></b>	<b><u>43 368</u></b>

**Not 8 Finansiella intäkter**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 187	1 429
Övriga ränteintäkter	99	161
Utdelning MBF	20 000	16 000
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>21 286</u></b>	<b><u>17 590</u></b>

*JS*

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	21 784 447	21 613 426
Inköp/Aktiveringar	0	171 021
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 784 447	21 784 447
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 549 864	-3 181 902
Årets avskrivningar	-367 962	-367 962
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 917 826	-3 549 864
Utgående planenligt värde	<u>17 866 621</u>	<u>18 234 583</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>27 295 185</u></b>	<b><u>27 663 147</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	15 317 000	15 317 000
Taxeringsvärde mark	18 404 000	18 404 000
	<hr/>	<hr/>
	33 721 000	33 721 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	32 200 000	32 200 000
Lokaler	1 521 000	1 521 000
	<hr/>	<hr/>
	33 721 000	33 721 000

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	22	2 015
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>22</u></b>	<b><u>2 015</u></b>

*df*

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
SEB	0,68	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 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

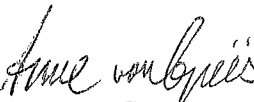
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	11 702 000	11 702 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>11 702 000</b>	<b>11 702 000</b>



Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalens källskatt	9 900	9 900
Sociala avgifter	10 368	10 368
Skulder till MBF	0	1 050
Deponerade medel	10 500	10 500
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>30 768</u></b>	<b><u>31 818</u></b>


Stockholm 2018-05-20

  
Anne von Goës  
Ordförande

  
Åke Johansson

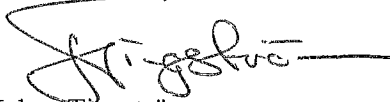
  
Marianne Boström

  
Linda Ingemarsson

  
Rebecca Abrahamsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Tingström  
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 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 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 Ångsmarken 3 & 4 för år 2017 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.

8





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.

Västerås den 24 maj 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', written over a horizontal line.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor