

Org nr 769614-7508

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidängsvägen 16 med postadress Bromma, får härmed avge förvaltningsberättelse rörande föreningens elfte verksamhetsår som varit under tiden 2017-01-01--2017-12-31.

## Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens fastighet

Föreningen fastighet har beteckningen Taberg 9, med adress Vidängsvägen 16, i Bromma, i Stockholms län. Fastigheten, som är upplåten med tomträtt, består av 1 hus i tre våningar med totalt 8 bostadsrättslägenheter, 2 st butikslokaler i markplan, gemensam tvättstuga samt inredd vind och källare. Butikslokalerna är uthyrda till företag med publika näringsverksamheter.

### Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall, i enlighet med föreningens ekonomiska plan och stadgar, ske med minst 0,1% av taxeringsvärdet 9 845 kr (8 731kr/år). Föreningens fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital. Fastigheten har tillgång till kabel-TV och bredband via Com Hem.

### Taxeringsvärdet

Föreningens fastigheter har från år 2016 (2013) åsatts följande taxeringsvärde:

Taxeringsvärde, kronor 9 845 000 (8 982 000) totalt varav  
Byggnadsvärde kronor 6 785 000 (6 179 000) och markvärde kronor 3 060 000 (2 803 000)

### Lägenhetsfördelning

| Antal | Storlek | Yta | Andelstal per lägenhet |
|-------|---------|-----|------------------------|
| 2     | 1 rok   | 29  | 8,5248%                |
| 2     | 1,5 rok | 41  | 12,2058%               |
| 1     | 1,5 rok | 39  | 11,5923%               |
| 1     | 2 rok   | 54  | 16,1935%               |
| 1     | 1,5 rok | 39  | 13,0758%               |
| 1     | 2 rok   | 54  | 17,6770%               |

Total bostadsyta 326 kvm.  
Medlemsantalet är 8 st röster.

### Medlemmar

I föreningen ingår 8 bostadsrättslägenheter och två uthyrda kommersiella lokaler. Under året har 2 (5) lägenheter överlåtit.  
Föreningens medlemsantal var vid årets slut 9 st. (10 st.), men endast en röst per lägenhet,

Org nr 769614-7508

## Väsentliga händelser tidigare och under räkenskapsåret

### År 2011

Föreningen utförde asfaltering av norra sidan efter den dränering som skedde under senhösten 2009. Arbetet genomfördes av Berga Asfalt AB under april 2011.

Under året uppdagades att varmvattnet till och från inte var tillräckligt varmt. Bromma Energi AB kontaktades och styrelsen fick då beskedet att mängden varmvatten kunde reduceras för att förbättra värmen. Beslut togs att ta bort den gamla varmvattenberedaren och endast använda de nya genom att göra en omkoppling av dessa till anläggningen. Bromma Energi AB användes för att bortforsla den gamla varmvattenberedaren samt att koppla om de övriga.

### År 2012

Under året framkom att fukt tränger in i källaren hos en av lokalernas hyresgäster. Anbudsförfrågningar gick ut och företaget Utemiljö blev den entreprenör styrelsen antog utföra arbetet.

Även balkongfrågan har diskuterats och efter att beslut om dränering tagits påbörjades arbetet med att ta in offerter. Dock inkom inga offerter under verksamhetsåret utan kommer att följas upp under 2013.

Under året har Tobakshandlaren bekostat och installerat en AC för att kyla sina lokaler efter godkännande från styrelsen.

### År 2013

Dräneringen av det nord-västra hörnet genomfördes under jun-juli 2013 och till dags dato har det inte uppvisats någon fuktgenomslag. Vi betalade Utemiljö med bankmedel instället för att ta ytterligare lån.

Även balkongfrågan har diskuterats men då dräneringen tog så pass mycket tid i anspråk sköts balkongreoveringen på framtiden och avses att tas upp igen under verksamhetsåret 2014.

Ny torktumlare installerades under hösten 2013.

### År 2014

Tvättstugan fräschades upp med målningsarbeten.

### År 2015

Inget underhållsarbete utfördes. Under året behandlades återigen balkongfrågan och efter att en konsult varit och tittat på balkongerna togs beslutet att aktivt åtgärda dem inom snar framtid.

### År 2016

Inget underhållsarbete utfördes. Under året behandlades återigen balkongfrågan och beslut om att åtgärda balkonger samt fasad har tagits. Arbetet med balkongerna ska påbörjas under hösten 2017. Med hjälp av en byggladare ska offerter tas fram under våren 2017.

### År 2017

Balkong-, fasad- och fönsterreovering utfördes av Total Fasad AB med hjälp från balkong- och besiktningskonsult Mats Jönis AB. Även stuprör och utvändig el gicks igenom i samband med detta. Eldragning till värmepumpen hos Kullens Bar och Köks drogs även om så den går på fastighetens el för att få bort avdraget som görs på deras fakturering.

Org nr 769614-7508

Kullens Bar och Kök AB såldes under våren och böt därmed ägare från Chandra Mohan till Dragic Mihajlovic vilket godkändes av styrelsen. Under året behandlades även frågan om att byta alla lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar. Beslut om detta kommer att tas under våren 2018. Även frågan om att omförhandla avtalet med tobadshandlaren behandlades och fortsätter under början av 2018.

## Medlemsinformation

### Styrelse

Vid den senaste ordinarie årsstämman vilken hölls den 12 september 2017 valdes följande styrelse:

|           |                 |           |
|-----------|-----------------|-----------|
| Ledamot   | Eva Nabseth     | avflyttat |
| Ledamot   | Johan Almgren   |           |
| Ledamot   | Björn Rygart    |           |
| Ledamot   | Johan Sandegren |           |
| Suppleant | Mathias Ahlberg |           |

### Revisorer

Föreningen valde Johannes Aasa på revisionsföretaget BoRevision till revisor. Ingen revisorssuppleant valdes.

### Valberedning

Ingen valberedning har valts.

### Sammanträden

Ordinarie styrelsesammanträden har under verksamhetsåret hållits 6 (7) protokollförda styrelsemöten.

## Nyckeltal

|                                       | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Bokfört värde per kvm bostadsyta kr   | 29,242 | 29,696 | 30,150 | 30,473 |
| Lån per kvm bostadsyta kr             | 23 697 | 17 785 | 18,150 | 18,305 |
| Fastighetens belåningsgrad %          | 81,04  | 60,53  | 60,20  | 60,06  |
| Nettoomsättning tkr                   | 643    | 649    | 653    | 655    |
| Resultat efter finansiella poster tkr | -1 769 | 73     | 143    | 109    |
| Soliditet %                           | 25,82  | 43,75  | 43,09  | 42,22  |

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde. Soliditet i % är mellan eget kapital dividerat med summa tillgångar.

### Fastighetsförsäkring

Org nr 769614-7508

Föreningens fastigheter var detta år fullvärdesförsäkrade i Brandkontoret som också inkluderar bl.a. maskin, ohyra, husbock samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Årspremien är 11 772 kr (11 308).

### Fastigheternas skötsel

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Ingarö Kontorstjänst AB, som även administrerar föreningens lägenhetsregister.

Övrig fastighetsskötsel har utförts av upphandling genom entreprenader samt av medlemmarna själva. Därutöver har styrelsen tillsammans med medlemmarna gjort vissa punktinsatser.

### Föreningens fastighetslån per 2017 12 31

| <u>Långivare</u> | <u>Skuldbelopp</u> | <u>Ränta</u> | <u>Konverteras</u> | <u>Amorteras</u> |
|------------------|--------------------|--------------|--------------------|------------------|
| SBAB             | 1 988 890          | 1,67%        | 2018-08-01         | 7 784            |
| SBAB             | 1 915 125          | 1,67%        | 2018-08-01         | 13 620           |
| SBAB             | 597 822            | 1,51%        | 2018-12-05         | 2 244            |
| SBAB             | 306 012            | 1,70%        | 2019-01-15         | 27 160           |
| SBAB             | 494 071            | 1,67%        | 2018-08-24         | 2 208            |
| SBAB             | 494 250            | 1,51%        | 2018-12-05         | 15 000           |
| SBAB             | 2 000 000          | 1,51%        | 2018-12-05         | 0                |
| <b>TOTALT</b>    | <b>7 793 170</b>   |              |                    | <b>68 016</b>    |

### Eget kapital

|                                  | Medlems insatser | Underhålls fond | Balanserat resultat | Årets resultat    | Totalt           |
|----------------------------------|------------------|-----------------|---------------------|-------------------|------------------|
| <i>Belopp vid årets ingång</i>   | 4 494 000        | 321 408         | -239 296            | 72 523            | 4 648 635        |
| <i>Balanseras i ny räkning</i>   |                  |                 | 62 678              | -62 678           |                  |
| <i>Förändring underhållsfond</i> |                  | 9 845           |                     | -9 845            |                  |
| <i>Årets resultat</i>            |                  |                 |                     | -1 768 799        | -1 768 799       |
| <i>Totalt</i>                    | <i>4 494 000</i> | <i>331 253</i>  | <i>-176 618</i>     | <i>-1 768 799</i> | <i>2 879 836</i> |

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast den 1 jan 2011 med 10% till 1038 kr/kvm i genomsnitt, Sedan den 1 januari 2012 höjdes avgiften med 5%. Sedan dess har inga avgiftshöjningar genomförts.

### Fastighetsskatt

Föreningen är taxerad enligt flerbostadshus.

Därav debiteras föreningen med en kommunal fastighetsavgift för lägenheter 1 315 kr per lägenhet (1 268kr) och år, och 1% av taxeringsvärdet i fastighetsavgift för lokaldelen, dock får den totala avgiften ej överstiga 0,4% av taxeringsvärdet.

4

Org nr 769614-7508

**Dispositionsförslag**

Föreningen redovisar för verksamhetsåret 2017 ett underskott med Kr -1 768 799 ,vilket belopp styrelsen föreslår föreningsstämman att besluta enligt:

|  |   |                     |
|--|---|---------------------|
| Årets underskott                               | - | 1 768 799,30        |
| Balanserat resultat                            | - | <u>176 618,25</u>   |
|  | - | 1 945 417,55        |
| Reservering till underhållsfond enl. stadgarna | - | <u>9 845,00</u>     |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                 | - | <b>1 955 262,55</b> |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## RESULTATRÄKNING

1

|  |   | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|--|---|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |   |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      | 2 | 643 140                  | 648 971                  |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |   | <b>643 140</b>           | <b>648 971</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |   |                          |                          |
| Fastighetskostnader                                  | 3 | -2 159 598               | -270 086                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |   | -148 239                 | -148 243                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |   | <b>-2 307 837</b>        | <b>-418 329</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |   | <b>-1 664 697</b>        | <b>230 642</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                            |   |                          |                          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |   | -104 102                 | -158 119                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |   | <b>-104 102</b>          | <b>-158 119</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |   | <b>-1 768 799</b>        | <b>72 523</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |   | <b>-1 768 799</b>        | <b>72 523</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                |   | <b>-1 768 799</b>        | <b>72 523</b>            |

fr

## BALANSRÄKNING

1

|   |   | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|---|---|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |   |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |   |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 4 | 9 532 619         | 9 680 858         |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |   | <i>9 532 619</i>  | <i>9 680 858</i>  |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |   | <b>9 532 619</b>  | <b>9 680 858</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |   |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |   |                   |                   |
| Kundfordringar                                |   | 3 320             | 14 068            |
| Övriga fordringar                             |   | 126 911           | 22 037            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 5 | 12 349            | 24 985            |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |   | <i>142 580</i>    | <i>61 090</i>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |   |                   |                   |
| Kassa och bank                                |   | 1 856 931         | 884 230           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |   | <i>1 856 931</i>  | <i>884 230</i>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |   | <b>1 999 511</b>  | <b>945 320</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |   | <b>11 532 130</b> | <b>10 626 178</b> |

|  | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 4 494 000         | 4 494 000         |
| Fond för yttre underhåll                     | 331 253           | 321 408           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             | <i>4 825 253</i>  | <i>4 815 408</i>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -176 618          | -239 296          |
| Årets resultat                               | -1 768 799        | 72 523            |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              | <i>-1 945 417</i> | <i>-166 773</i>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>2 879 836</b>  | <b>4 648 635</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b> 6, 7             |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 7 725 154         | 5 797 758         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>7 725 154</b>  | <b>5 797 758</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 711 887           | 20 960            |
| Kortfristig låneskuld                        | 68 016            | 61 876            |
| Skatteskulder                                | 61 012            | 45 200            |
| Övriga skulder                               | -                 | 9 937             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 86 225            | 41 812            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>927 140</b>    | <b>179 785</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>11 532 130</b> | <b>10 626 178</b> |

fr



## KASSAFLÖDESANALYS

1

2017-01-01  
2017-12-31

### Den löpande verksamheten

|   |                   |
|---|-------------------|
| Rörelseresultat   | -1 664 697        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.                           |                   |
| - Avskrivningar   | 148 239           |
| Erlagd ränta  | -104 102          |
| <i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i> | <i>-1 620 560</i> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                       |                   |
| - Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar                                 | -74 882           |
| - Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder                                    | 740 747           |

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -954 695**

### Finansieringsverksamheten

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Utbetalning, amortering av lån      | -72 604   |
| Övriga kort- eller långfristiga lån | 2 000 000 |

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten 1 927 396**

**Årets kassaflöde 972 701**

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 884 230   |
| Likvida medel vid årets slut   | 1 856 931 |

*fy*

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Följande avskrivningar gäller i föreningen:

| Typ                     | Procent | Antal år |
|-------------------------|---------|----------|
| Byggnader               | 0,83    | 120      |
| Fastighetsförbättringar | 10      | 10       |

### Not 2 Omsättning per rörelsegren

|                                     | 2017           | 2016           |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter                         | 338 497        | 338 497        |
| Lokalhyror                          | 279 283        | 286 668        |
| Fastighetsskatt                     | 22 374         | 22 374         |
| Överlåtelseavgifter                 | 1 108          | –              |
| Pantsättningsavgifter               | 1 329          | 1 332          |
| Förseningsavgifter, övriga intäkter | 550            | 100            |
|                                     | <b>643 141</b> | <b>648 971</b> |

### Not 3 Fastighetsomkostnader

|  | 2017             | 2016           |
|--|------------------|----------------|
| Elavgifter                             | 84 656           | 58 531         |
| Vatten och avlopp                      | 18 844           | 26 590         |
| Sophantering                           | 6 933            | 6 769          |
| Underhåll och reparationer             | 1 898 486        | 24 043         |
| Tomträttsavgift                        | 52 000           | 49 000         |
| Kabel TV                               | 8 939            | 8 648          |
| Renhållning/snöröjning                 | 3 481            | 4 509          |
| Fastighetsskatt                        | 33 230           | 23 222         |
| Fastighetsförsäkring                   | 11 444           | 11 029         |
| Ekonomisk förvaltning                  | 23 621           | 23 157         |
| Administration och styrelseomkostnader | 3 771            | 4 752          |
| Revisionsarvode                        | 9 633            | 10 935         |
| Bränsle, olja                          | –                | 18 900         |
| Fastighetsskatt för 2016               | 4 560            | –              |
|  | <b>2 159 598</b> | <b>270 085</b> |

| Not 4 | Byggnader och mark                           | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|-------|--|------------------|------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden                  | 9 994 000        | 9 994 000        |
|       | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>    |                  |                  |
|       | Fastighetsförbättringar                      | 649 611          | 649 611          |
|       | Utgående anskaffningsvärden                  | 10 643 611       | 10 643 611       |
|       | Ingående avskrivningar                       | -962 753         | -814 510         |
|       | <i>Förändringar av avskrivningar</i>         |                  |                  |
|       | Årets avskrivningar                          | -148 239         | -148 243         |
|       | Utgående avskrivningar                       | -1 110 992       | -962 753         |
|       | <b>Redovisat värde</b>                       | <b>9 532 619</b> | <b>9 680 858</b> |
|       | Taxeringsvärden                              | 9 845 000        | 9 845 000        |
| Not 5 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|       | Försäkringspremie                            | 8 338            | 8 010            |
|       | Kabel TV                                     | 2 269            | 2 235            |
|       | Tomträttsavgift                              | -                | 13 000           |
|       | Underhålls kostnad                           | 1 742            | 1 740            |
|       |  | <b>12 349</b>    | <b>24 985</b>    |
| Not 6 | Förfallotid skulder                          | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|       | Förfaller mellan 1 och 5 år                  | 340 080          | 309 380          |
|       | Förfaller senare än 5 år                     | 7 453 090        | 5 550 254        |
| Not 7 | Ställda säkerheter                           | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|       | Företagsinteckning                           | 7 811 000        | 6 100 000        |
|       |  | <i>7 811 000</i> | <i>6 100 000</i> |
|       | <b>Summa ställda säkerheter</b>              | <b>7 811 000</b> | <b>6 100 000</b> |
| Not 8 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|       | Räntekostnader                               | 3 312            | 337              |
|       | Förutbetalda årsavgifter                     | 51 168           | 22 804           |
|       | Elkostnad                                    | 7 924            | 7 047            |
|       | Bank avgifter                                | 300              | 249              |
|       | Revision                                     | 11 000           | 11 375           |
|       | Mats Jönis december                          | 12 521           | -                |
|       |  | <b>86 225</b>    | <b>41 812</b>    |

UNDERSKRIFTER

2018-05-02



Johan Almgren

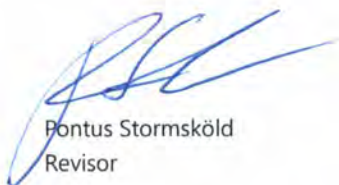


Johan Sandegren



Björn Rygart

Min revisionsberättelse har lämnats 3/5 - 2018



Pontus Stormsköld  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vidängsvägen 16, org.nr. 769614-7508

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vidängsvägen 16 för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

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

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

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Upplysningar av särskild betydelse

Utan att det påverkar mina uttalanden ovan vill jag fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor, Pontus Stormsköld vid BoRevision i Sverige AB, har ersatt av stämman namngivet vald revisor, Johannes Aasa, som ej kunnat fullfölja sitt uppdrag.

#### 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 de 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vidängsvägen 16 för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 15 2018



Pontus Stormsköld

BoRevision i Sverige AB