



**MBF**

MÅLARDALÉNS  
BOSTÄDSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*Brf VINTERVIKEN*

*2017*

# ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen VINTERVIKEN

Tid: Onsdagen den 21 mars 2018, kl. 18:00

Lokal: Gemensamhetslokalen, Blommensbergsvägen 130

## Dagordning:

1. Mötets öppnande
2. Val av ordförande och sekreterare på stämman
3. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet (tillika rösträknare)
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning
7. Föredragning av revisionsberättelsen
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut om resultatdisposition
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisor och suppleant
14. Ev. val av valberedning
15. Övriga i stadgeenlig ordning anmälda ärenden
16. Mötets avslutande

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

Brf Vinterviken  
Org nr 769609-1573

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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

5

## 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 2017-03-27 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ulrika Nyh	Ordförande	2018
Erik Forsman	Ledamot	2018
Christian Helbig	Ledamot	2019
Chartrine Andersson	Suppleant	2018
Benjamin Katzler	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Extrastämma har även hållits 2017-05-14, där stämman beslutade att anta nya stadgar, vilka registrerades hos Bolagsverket 2017-10-23.

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

Till valberedning valdes Mattias Eilola och Max Widell.

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

Föreningsstämman reserverade 60 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Gåskarlen 1, Hägersten. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus i 5 plan med källare innehållande 35 lägenheter. Värdeår 2003.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Uppvärmning med bergvärme. Föreningen har 17 p-platser och 4 carports, samtliga med motorvärmare. Total boyta 2 635 m<sup>2</sup>.

Under räkenskapsåret har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Vardia.

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

85

Föreningen har även avtal med följande leverantörer:  
Fastighetsägarna Service Stockholm AB om fastighetsskötsel.  
Mellansvenska Städ AB om lokalvård.  
Fastighetshjälpen Lindgren AB om snöröjning och halkbekämpning.  
Mälar Träd AB om underhåll av markanläggning.  
Telge Energi AB, och Fortum om el.  
Stockholm Vatten och avfall AB om vatten.  
Suez Recycling AB om övrig sophämtning.  
Com Hem AB om kabel-TV  
Telenor och Telia AB om telefonabonnemang.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter för bostadsrättsinnehavarna inför år 2018.

Nya stadgar har även antagits för föreningen, genom beslut på två efterföljande stämmor, ordinarie årsstämma 2017-03-27 samt extrastämma 2017-05-14.  
Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-10-23.

Extrastämman beslutade även om investering i solceller, vilket har skett under året och färdigställdes i december. Beräknad avskrivningstid är 30 år, densamma som lämnad garantitid.  
Solcellsbidrag om 30 % av kostnaden erhålles från Länsstyrelsen under 2018 och är avräknat från anskaffningskostnaden på balansräkningen.

### Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	2 291 046	2 210 772	2 204 541	2 218 550
Resultat efter finansiella poster	kr	117 801	83 601	131 591	64 136
Soliditet	%	73	72	72	72
Likviditet	%	409	520	434	344
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	793	793	793	793
Låneskuld per totala kvm	kr	8 947	9 050	9 127	9 202

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

### Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-Fond för yttre avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	21 795 000	40 000 000	669 523	824 228	83 601
Reservering till yttre fond			65 900	-65 900	
Anspråktagande av yttre fond			-35 000	35 000	
Balansering av föregående års resultat				83 601	-83 601
Årets resultat					117 801
Belopp vid årets utgång	21 795 000	40 000 000	700 423	876 929	117 801

8

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	876 929
Årets resultat	117 801
	<hr/>
	994 730

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	166 800
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-144 378
I ny räkning balanseras	972 308
	<hr/>
	994 730

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	117 801
Dispositioner	-22 422
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	95 379

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 722 845

*Handwritten mark*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 291 046	2 210 772
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 291 046</b>	<b>2 210 772</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-828 690	-776 216
Periodiskt underhåll	4	-144 378	-35 000
Övriga externa kostnader	5	-115 844	-87 569
Arvoden och personalkostnader	6	-78 852	-39 426
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-691 765	-714 803
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 859 529</b>	<b>-1 653 014</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>431 517</b>	<b>557 758</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	33 922	26 387
Räntekostnader		-347 638	-500 544
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-313 716</b>	<b>-474 157</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>117 801</b>	<b>83 601</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>117 801</b>	<b>83 601</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		117 801	83 601
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		144 378	35 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-166 800	-65 900
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>95 379</b>	<b>52 701</b>

Brf Vinterviken  
769609-1573

6(14)

**Balansräkning**

Not

2017-12-31

2016-12-31

1

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

84 281 508

84 435 140

Inventarier, verktyg och installationer

9

19 533

24 071

*Summa materiella anläggningstillgångar*

84 301 041

84 459 211

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i MBF

3 600

3 600

*Summa finansiella anläggningstillgångar*

3 600

3 600

**Summa anläggningstillgångar**

84 304 641

84 462 811

**Omsättningstillgångar**

*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

10

1 871

17 435

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

247 894

17 356

Klientmedel i SHB

2 016 267

2 192 908

*Summa kortfristiga fordringar*

2 266 032

2 227 699

*Kassa och bank*

Kassa och Bank

929 822

925 936

*Summa kassa och bank*

929 822

925 936

**Summa omsättningstillgångar**

3 195 854

3 153 635

**Summa tillgångar**

87 500 495

87 616 446

5



**Balansräkning**

Not

2017-12-31

2016-12-31

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Insatser och upplåtelseavgifter

61 795 000

61 795 000

Fond för yttre underhåll

700 423

669 523

*Summa bundet eget kapital*

62 495 423

62 464 523

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

876 929

824 228

Årets resultat

117 801

83 601

*Summa fritt eget kapital*

994 730

907 829

**Summa eget kapital**

63 490 153

63 372 352

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

11, 12

23 228 209

23 637 376

**Summa långfristiga skulder**

23 228 209

23 637 376

**Kortfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

348 157

209 430

Leverantörsskulder

87 635

43 983

Skatteskulder

2 644

18 685

Övriga skulder

13

0

1 050

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

343 697

333 570

**Summa kortfristiga skulder**

782 133

606 718

**Summa eget kapital och skulder**

87 500 495

87 616 446

5

**Kassaflödesanalys**

Not

2017-01-01  
-2017-12-31

2016-01-01  
-2016-12-31

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster

430 593

557 758

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm

691 765

714 803

Erhållen ränta

15 922

11 987

Erhållna utdelningar

18 000

14 400

Erlagd ränta

-347 638

-500 544

**808 642**

**798 404**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

-214 974

-19 720

Ökning/minskning leverantörsskulder

43 652

12 636

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder

-6 040

2 440

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**631 280**

**793 760**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

8

-533 595

0

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-533 595**

**0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld

-270 440

-203 228

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-270 440**

**-203 228**

**Årets kassaflöde**

**-172 755**

**590 532**

Likvida medel vid årets början

3 118 844

2 528 312

Likvida medel vid årets slut

**2 946 089**

**3 118 844**

ff

## 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	100 år	(t.o.m. år 2105)
Bergvärmepump	30 år	(t.o.m. år 2041)
Markanläggning	5 år	(t.o.m. år 2017)
Inventarier	3-10 år	(t.o.m. år 2023)
Solceller	30 år	(t.o.m. år 2047)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplýsningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	2 089 560	2 089 560
Hyror parkering	97 440	93 990
Övriga intäkter	102 198	27 798
Återförda reserveringar	1 848	0
Brutto	2 291 046	2 211 348
Övriga vakanser hyresförluster	0	-576
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 291 046</b>	<b>2 210 772</b>

25

**Not 3 Driftskostnader**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	159 802	158 110
Reparationer, löpande underhåll	206 632	194 217
Elavgifter	258 872	241 389
Vatten och avlopp	54 461	51 783
Renhållning	57 314	55 907
Försäkringar	21 905	20 410
Kabel-TV / Internet	13 474	9 076
Övriga fastighetskostnader	7 870	944
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	48 360	44 380
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>828 690</u></b>	<b><u>776 216</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Värmesystem	103 242	0
Dörr och brytskydd	41 136	0
Stamspolning	0	35 000
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>144 378</u></b>	<b><u>35 000</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	8 843	0
Kontorsmaterial	50	20
Kommunikation	9 323	4 853
Porto	65	70
Revision	11 600	11 300
Föreningsmöten	1 316	480
Ekonomisk och administrativ förvaltning	61 820	59 730
Övriga förvaltningskostnader	10 451	5 567
Konsultarvoden	6 780	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 597	5 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>115 845</u></b>	<b><u>87 570</u></b>

df

Brf Vinterviken  
769609-1573

11(14)

**Not 6 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	60 000	30 000
Sociala kostnader	18 852	9 426
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u><b>78 852</b></u>	<u><b>39 426</b></u>

**Not 7 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	11 363	6 948
Övriga ränteintäkter	4 559	5 039
Utdelning MBF	18 000	14 400
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u><b>33 922</b></u>	<u><b>26 387</b></u>

df

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	63 021 962	63 021 962
Inköp/Aktiveringar	533 595	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	63 555 557	63 021 962
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 581 322	-2 894 097
Årets avskrivningar	-687 227	-687 225
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 268 549	-3 581 322
Utgående planenligt värde	<u>59 287 008</u>	<u>59 440 640</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 994 500	24 994 500
Utgående planenligt värde	24 994 500	24 994 500
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>84 281 508</u></b>	<b><u>84 435 140</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	36 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	19 600 000
	<hr/>	<hr/>
	55 600 000	55 600 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	55 600 000	55 600 000
	<hr/>	<hr/>
	55 600 000	55 600 000

25

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	159 787	159 787
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 787	159 787
Ingående ackumulerade avskrivningar	-135 716	-108 138
Årets avskrivningar	-4 538	-27 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-140 254	-135 716
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>19 533</u></b>	<b><u>24 071</u></b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	2	17 435
Övriga fordringar	1 869	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>1 871</u></b>	<b><u>17 435</u></b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SBAB	1,88	2018-09-13	7 283 933 kr
NHY	0,71	Rörlig, 3 mån	7 910 032 kr
NHY	1,20	2020-08-12	8 382 401 kr
Summa:			23 576 366
Avgår kortfristig del			-348 157
Summa skulder till kreditinstitut			23 228 209
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			21 835 581

HT

**Not 12 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

2017-12-31

2016-12-31

**Ställda säkerheter**

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.*

Fastighetsinteckningar

26 000 000

26 000 000

**Summa ställda säkerheter**

**26 000 000**

**26 000 000**

**Not 13 Övriga skulder**

2017-12-31

2016-12-31

Skulder till MBF

0

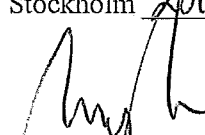
1 050

**Summa övriga kortfristiga skulder**


**0**

**1 050**

Stockholm 2018-02-17

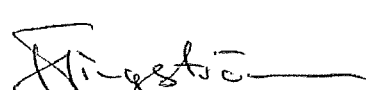
  
Ulrika Nyh  
Ordförande

  
Erik Forsman

  
Christian Helbig

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-22.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Tingström  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vinterviken, org.nr 769609-1573

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vinterviken 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 och kassaflöde 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 revisions sed 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. Riskén 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, förfälskning, 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 Vinterviken för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *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 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 22 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tingström'.

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor