

**Brf Ekkällan 3**  
**Org nr 769627-4641**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen för Brf Ekkällan 3 får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2017 t.o.m. 31 december 2017, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

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

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman den 6 april 2017 haft följande sammansättning:

		Vald till
Christine Ericsson	Ordförande	2018
Tomas Lindahl	Ledamot	2018
Kristina Nilsson	Ledamot	2019
Nils Dahlström	Ledamot	2019
Emilia Byström	Ledamot	2018
Evert Käll	Ledamot	2019
Mazen Majdalani	Suppleant	2018
Jimmy Wärn	Suppleant	2018
Sune Lindgren	Suppleant	2018

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

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden inkl. konstituerande möte. Under året har en extra föreningsstämma hållits den 7 juni 2017 där andra beslut om stadgeändring togs.

Till revisor för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes PWC Västerås.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Erik Lagerqvist och Mikael Blomqvist.

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

Föreningsstämman reserverade 1,5 pbb i arvode till styrelsen.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen är ägare till fastigheterna Elitsporten 1 och Elitsporten 3 i Linköpings kommun. På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra till fem våningar med totalt 70 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 6 166 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 68 parkeringsplatser varav 37 i garage, samt fyra MC-platser i garage. Vårdeår 2015. I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och gemensamhetslokal/övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter och sedan 1 september 2017 kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarnas bostadsrätter.

Alla lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under räkenskapsåret har nio bostadsrätter överlåts.



Föreningens fastighet är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Elitsporten 2 (Brf Ekkällan). Gemensamhetsanläggningen omfattar kör- och gångtor, parkeringsytor, planteringar, underjordiskt garage, belysning, cykelrum, undercentral, dagvattenledningar med brunnar, fördröjningsmagasin, lekplats samt eventuellt andra för fastigheten erforderliga gemensamma anläggningar.

Föreningen har avtal med MBF gällande ekonomisk förvaltning.

Föreningen har avtal med FF Fastighetsservice gällande fastighetsskötsel och trappstädning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att förbättra säkerheten för alla bostadsrättsinnehavare har vi under hösten installerat ett utökat skalskydd i form av porttelefoni och tag, kod är borttaget.

Avtal via JM har gått ut och därför har nya avtal tecknats beträffande teknisk och ekonomisk förvaltning till ett lägre pris.

Avtal om upprättande av underhållsplan är tecknat. En underhållsplan kommer att upprättas under 2018.

Under året har tvåårsbesiktning genomförts tillsammans med JM. Åtgärds punkter återstår.

Återplantering av träd på Batterigatan, som nu skapar en symmetrisk allé.

Under året har föreningen amorterat 825 000 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer tio.

### FLERÅRSÖVERSIKT

		2017	2016
Nettoomsättning	tkr	4 595	4 578
Resultat efter finansiella poster	tkr	677	521
Soliditet	%	73	73
Likviditet	%	195	88
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	649	649
Lån per kvm boarea	kr	9 644	9 777
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	50	50
Genomsnittlig skuldränta	%	1,39	1,31
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.			

### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	100 214 000	64 936 000	124 050	254 865	521 362
Reservering till underhållsfond			184 980	-184 980	
Balansering av fg års resultat				521 362	-521 362
Årets resultat					676 605
Belopp vid årets utgång	100 214 000	64 936 000	309 030	591 247	676 605

5

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat

591 247

Årets resultat

676 605

Totalt

1 267 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond

184 980

Balanseras i ny räkning

1 082 872

Totalt

1 267 852

### *Föreningens ekonomiska ställning*

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning, samt tilläggsupplysningar.

5

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 595 135	4 577 588
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 595 135</b>	<b>4 577 588</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 330 093	-1 291 370
Övriga externa kostnader	4	-116 505	-232 953
Personalkostnader	5	-66 235	-170 676
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 579 533	-1 559 893
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 092 366</b>	<b>-3 254 892</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 502 769</b>	<b>1 322 696</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 651	2 040
Räntekostnader		-834 815	-803 374
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-826 164</b>	<b>-801 334</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>676 605</b>	<b>521 362</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>676 605</b>	<b>521 362</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		676 605	521 362
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-184 980	-184 980
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>491 625</b>	<b>336 382</b>



Brf Ekkällan 3  
769627-4641

6(12)

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

223 983 520

225 359 873

Inventarier, verktyg och installationer

8

20 340

27 120

*Summa materiella anläggningstillgångar*

224 003 860

225 386 993

**Summa anläggningstillgångar**

**224 003 860**

**225 386 993**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra fordringar

50 300

33 315

Klientmedel i SHB

2 849 814

1 635 549

Övriga fordringar

9

69 053

131 980

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

80 061

41 698

*Summa kortfristiga fordringar*

3 049 228

1 842 542

**Summa omsättningstillgångar**

**3 049 228**

**1 842 542**

**Summa tillgångar**

**227 053 088**

**227 229 535**



# **Balansräkning**

Not

2017-12-31

2016-12-31

## **Eget kapital och skulder**

### **Eget kapital**

#### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

165 150 000

165 150 000

Fond för yttre underhåll

309 030

124 050

*Summa bundet eget kapital*

165 459 030

165 274 050

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

591 247

254 865

Årets resultat

676 605

521 362

*Summa fritt eget kapital*

1 267 852

776 227

**Summa eget kapital**

**166 726 882**

**166 050 277**

### **Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

10, 11

58 762 500

59 087 500

**Summa långfristiga skulder**

**58 762 500**

**59 087 500**

### **Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

700 000

1 200 000

Leverantörsskulder

144 290

66 308

Skatteskulder

19 793

128 630

Övriga skulder

12

0

7 377

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

699 623

689 443

**Summa kortfristiga skulder**

**1 563 706**

**2 091 758**

**Summa eget kapital och skulder**

**227 053 088**

**227 229 535**

5

## 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	120 år	(t.o.m. år 2135)
Skalskydd	10 år	(t.o.m. år 2026)
Cykelställ	5 år	(t.o.m. år 2020)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Årsavgiften inkluderar det obligatoriska tillägget för triple play men inte varmvatten som debiteras utifrån faktisk förbrukning.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 817 248	3 817 248
Vattenavgifter	88 152	81 297
Telefoni, bredband, TV	181 440	183 120
Hyror parkering	456 600	453 300
Övriga hyresintäkter	28 900	10 323
Driftskostnadsbidrag	6 788	7 157
Övriga intäkter	29 057	33 850
Återförda reserveringar	0	12 918
Brutto	4 608 185	4 599 213
Hyresförluster vakanser parkering	-13 050	-21 625
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 595 135</b>	<b>4 577 588</b>

5



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	164 540	121 392
Reparationer, löpande underhåll	116 798	39 024
Elavgifter	181 602	223 729
Uppvärmning	306 791	310 939
Vatten och avlopp	128 138	105 969
Renhållning	100 561	102 500
Försäkringar	50 260	40 985
Avgift till gemensamhetsanläggning	57 500	140 000
Telefoni, bredband, TV	184 314	182 102
Övriga fastighetskostnader	20 558	5 700
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	19 030	19 030
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 330 092</u></b>	<b><u>1 291 370</u></b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	2 195	299
Kontorsmaterial	1 812	4 125
Kommunikation	0	3 648
Porto	478	332
Revision	15 575	22 750
Föreningsmöten	6 803	15 143
Ekonomisk och administrativ förvaltning	75 000	100 624
Övriga förvaltningskostnader	5 038	4 600
Konsultarvoden	0	72 220
Övriga externa tjänster	9 604	0
Övriga externa kostnader	0	9 212
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>116 505</u></b>	<b><u>232 953</u></b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	52 150	126 226
Arvode övrigt	0	3 126
Sociala kostnader	14 085	41 324
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>66 235</u></b>	<b><u>170 676</u></b>



**Not 6 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	8 445	1 730
Övriga ränteintäkter	206	310
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>8 651</u></b>	<b><u>2 040</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	186 373 516	90 980 260
Förändring pga fusion	0	95 393 256
Inköp	196 400	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	186 569 916	186 373 516
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 140 127	-189 542
Förändring pga fusion	0	-397 472
Årets avskrivningar	-1 572 753	-1 553 113
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 712 880	-2 140 127
Utgående planenligt värde	<u>182 857 036</u>	<u>184 233 389</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	41 126 484	21 519 740
Förändring pga fusion	0	19 606 744
Utgående planenligt värde	41 126 484	41 126 484
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>223 983 520</u></b>	<b><u>225 359 873</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	89 903 000	64 903 000
Taxeringsvärde mark	24 200 000	24 200 000
	<u>114 103 000</u>	<u>89 103 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	112 200 000	87 200 000
Lokaler	1 903 000	1 903 000
	<u>114 103 000</u>	<u>89 103 000</u>

5

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 900	0
Årets anskaffningar	0	33 900
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 900	33 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 780	0
Årets avskrivningar	-6 780	-6 780
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 560	-6 780
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>20 340</u></b>	<b><u>27 120</u></b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	19 058	109 895
Fordran Brf Ekkällan	16 112	7 281
Fordran Entreprenör	27 500	0
Övriga kortfristiga fordringar	6 383	14 804
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>69 053</u></b>	<b><u>131 980</u></b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	1,15	2018-02-23	10 125 000
Swedbank Hypotek	1,34	2018-06-20	9 984 000
Swedbank Hypotek	1,04	2019-06-20	9 570 500
Swedbank Hypotek	1,45	2020-02-25	10 462 500
Swedbank Hypotek	1,91	2020-06-17	9 983 000
Swedbank Hypotek	1,55	2021-03-26	9 337 500
Summa:			59 462 500
Avgår kortfristig del			-700 000
Summa skulder till kreditinstitut			58 762 500
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			55 962 500

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	62 350 000	62 350 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>62 350 000</b>	<b>62 350 000</b>

**Not 12 Övriga skulder**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skulder till anställda	0	280
Skuld Entreprenör	0	7 097
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>7 377</b>

Linköping 2018-03-25

  
Christine Ericsson  
Ordförande

  
Tomas Lindahl

  
Kristina Nilsson


  
Nils Dahlström

  
Emilia Byström

  
Evert Käll

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-27

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Johan Tingström  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ekkällan 3, org.nr 769627-4641

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ekkällan 3 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 mars 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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. 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 Ekkällan 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 27 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Johan Tingström".

Johan Tingström  
Auktoriserad revisor