

Bostadsrättsföreningen
Vallatorp
Årsredovisning 2016



Omslagsbild av Kjell Lönnå,
konstnär, körledare, producent och programledare.

FÖRVALTNINGSAKTIEBOLAGET CASTOR

Brf Vallatorp
Org nr 716418-7200

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	7

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

EF
 a
 1000
 1000
 1000

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vallatorp får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Pumpan 1 och Gurkan 1, bebyggdes 1985. Föreningen registrerades 1984-05-07 och den ekonomiska planen registrerades 1984-12-20. Fastigheten är belägen på Vallatorpsvägen 1-13, Täby. På fastigheten finns tolv byggnader innehållande 43 lägenheter och 4 lokaler. På fastigheten finns även 26 carportar och 18 parkeringsplatser. Dessutom finns 19 mindre friliggande byggnader innehållande lägenhetsförråd, fastighetsförråd, gemensamma tvättstugor och soprum. Uppvärmning sker med direktverkande elradiatorer som är anslutna till respektive lägenhets elmätare. Ventilation: Mekanisk med värmeåtervinning. Föreningen har en egen hemsida: www.brfvallatorp.se. Mail till styrelsen är: styrelsen@brfvallatorp.se.

Lägenhetsfördelning:

28 stycken	2 rum och kök,
2 stycken	3 rum och kök,
11 stycken	4 rum och kök,
2 stycken	6 rum och kök

Total bostadsyta: 3 306 m²

Total lokalyta: 287 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas. Planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Planerade åtgärder de kommande åren är enligt underhållsplanen.

Tidigare underhållsåtgärder: Övre tvättstugan har fått ny maskinpark leasingavtal (2016), målning av fönster (2014), byte av tak och fasadbeklädnad på tvättstuga och sophus (2013), obligatorisk ventilationskontroll (2013), reparation och målning av fönster och entréer (2009-2010), byte av samtliga ventilationsaggregat (2008), byte av varmvattenberedare (2006-2013), installation av bredband (2006).

EF
1/01
MO
HA

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll för totalt 203 464 kr.

Periodiskt underhåll som utförts under året består av:

Konsultarvoden

Ersättning för golvbrunnsbyte: 2 st

Byte av varmvattenberedare i tvättstugan

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 9 st överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2016-04-24 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Lena Van Erp	Ordförande (Flyttat)
	Kerstin Jonsson	Vice ordförande
	Beatrice Hagberg	Sekreterare/kassör (Flyttat)
	Magnus Östergren	Ledamot
	Anna Amgren	Ledamot

Suppleant	Helena Persson
	Eric Fischerström

Valberedning	Tore Eklund (sammankallande)
	Anton van Erp

Revisorer	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
	Tore Eklund (suppleant)

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-05-06.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "Ker", "NO", and "EF".

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	2 553	2 445	2 447	2 437	2 410
Resultat efter finansiella poster	tkr	410	-78	-346	-224	239
Kassalikviditet	%	228	165	146	164	194
Soliditet	%	11	10	9	10	11
Årsavgift bostäder per kvm	kr	614	585	585	585	585
Driftskostnader per kvm	kr	247	346	499	345	183
Fastighetslån per kvm	kr	5 850	5 943	6 035	6 128	6 221
Genomsnittlig skuldränta	%	2,03	2,53	3,75	3,75	3,75

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Återförda rep.fonder</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	1 069 000	659 586	601 463	42 643	-77 940	2 294 752
Avsättning till fond för yttre underhåll		219 000		-219 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-321 000		321 000		
Omföring av föregående års resultat				-77 940	77 940	
Årets resultat					409 917	409 917
Belopp vid årets utgång	1 069 000	557 586	601 463	66 703	409 917	2 704 669

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	66 703
Årets resultat	409 917
	<hr/>
kronor	476 620

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	160 143
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	239 857
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	76 620
	<hr/>
kronor	476 620

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

u
Ker MO
EF
1/11

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 553 289	2 444 779
Övriga rörelseintäkter		5 600	9 251
Summa rörelseintäkter		2 558 889	2 454 030
Föreningens kostnader			
Driftkostnader	3	-888 697	-1 261 389
Övriga externa kostnader		-234 187	-116 628
Personalkostnader	4	-133 184	-105 586
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-503 562	-503 562
Summa rörelsekostnader		-1 759 630	-1 987 165
Rörelseresultat		799 259	466 865
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		102	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-389 444	-544 805
Summa finansiella poster		-389 342	-544 805
Resultat efter finansiella poster		409 917	-77 940
Årets resultat		409 917	-77 940

EF
Vai
MO

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	23 306 128	23 801 480
Maskiner och inventarier	7	21 824	30 034
Summa materiella anläggningstillgångar		23 327 952	23 831 514
Summa anläggningstillgångar		23 327 952	23 831 514
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	350
Övriga fordringar		18 452	3 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		96 257	86 203
Summa kortfristiga fordringar		114 709	90 122
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bankmedel	8	777 028	133 549
Summa kassa och bank		777 028	133 549
Summa omsättningstillgångar		891 737	223 671
Summa tillgångar		24 219 689	24 055 185
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 069 000	1 069 000
Återförd fond för lägenhetsunderhåll		601 463	601 463
Fond för yttre underhåll		557 586	659 586
Summa bundet eget kapital		2 228 049	2 330 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		66 703	42 643
Årets resultat		409 917	-77 940
Summa fritt eget kapital		476 620	-35 297
Summa eget kapital		2 704 669	2 294 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	20 684 931	21 018 431
Summa långfristiga skulder		20 684 931	21 018 431
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	333 500	333 500
Leverantörsskulder		112 416	10 796
Övriga skulder	10	91 144	140 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		293 029	257 426
Summa kortfristiga skulder		830 089	742 002
Summa eget kapital och skulder		24 219 689	24 055 185

a
 MO
 Dej EF

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	75 år
Tillkommande utgifter	10-30 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 20 868 035 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

EF
Lei
MO
...

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter bostadsrätter	2 030 341	1 934 400
Hyror lokaler	349 608	344 952
Hyror parkeringar	77 525	77 041
TV, bredband, telefoni	78 065	78 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	17 750	10 386
Summa	2 553 289	2 444 779

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Löpande underhåll	203 464	246 543
Periodiskt underhåll	80 975	455 956
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	16 368	13 125
Vatten- och avloppsavgifter	118 375	111 231
Elavgifter	86 260	73 161
Renhållning	88 251	82 485
Snöröjning	70 189	60 895
Förbrukningsinventarier/materiel	17 414	16 735
Fastighetsförsäkringar	26 432	23 328
Tv, bredband, telefoni	106 636	105 742
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	74 334	72 189
Summa	888 698	1 261 390

Not 4 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden till styrelsen	80 000	80 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	21 000	0
Sociala avgifter enligt lag och avtal	32 184	25 586
Summa	133 184	105 586

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Handwritten signature and date:
27
2016

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	26 713 000	26 713 000
Utgående anskaffningsvärde	26 713 000	26 713 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 041 720	-5 546 368
Årets avskrivning	-495 352	-495 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 537 072	-6 041 720
Mark	3 130 200	3 130 200
Summa bokfört värde	23 306 128	23 801 480
Taxeringsvärde byggnader	31 505 000	30 534 000
Taxeringsvärde mark	21 876 000	19 140 000
	53 381 000	49 674 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	51 400 000	47 800 000
Lokaler	1 981 000	1 874 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	26 834 000	26 834 000
	26 834 000	26 834 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	50 914	16 883
Årets inköp	0	34 031
Utgående anskaffningsvärden	50 914	50 914
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 880	-12 670
Årets avskrivningar	-8 210	-8 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 090	-20 880
Summa bokfört värde	21 824	30 034

EF
Rei
Mo
11

Not 8 Kassa och bank

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Kassa	5 000	5 000
Nordea företagskonto (kredit limit 1 000 000 kr)	772 028	128 549
Summa	777 028	133 549

Not 9 Skulder till kreditinstitut


	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	1,44%	25 000	218 750	3-mån
Nordea Hypotek AB	1,10%	70 000	5 409 681	2019-03-20
Nordea Hypotek AB	1,30%	100 000	9 850 000	2020-03-18
Nordea Hypotek AB	1,30%	<u>138 500</u>	<u>5 540 000</u>	2021-10-15
Summa fastighetslån		333 500	21 018 431	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-333 500	
Summa långfristig del			20 684 931	

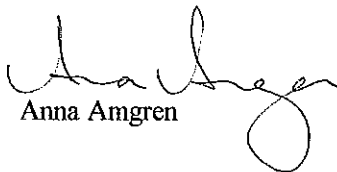
EF
Ker
Mo

Not 10 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Personalskatt	0	24 000
Sociala avgifter	0	25 136
Deponerade hyror	68 725	68 725
Fond för lägenhetsunderhåll	22 419	22 419
Summa	91 144	140 280

Täby 2017-04-06


Kerstin Jonsson


Anna Amgren

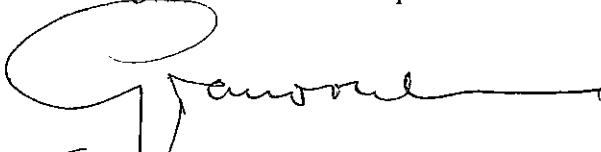

Magnus Östergren



Eric Fischerström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Göran Olsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vallatorp, org.nr 716418-7200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vallatorp för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 Vallatorp för år 2016 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.

h



Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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.

4



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 räkenskaper. 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.

Sundsvall den 10 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

Göran Ohlsson
Auktoriserad revisor

CASTOR

OMTANKE OCH TRYGGHET

Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Mer än 50-årig erfarenhet av bildande, projektering, byggande och inte minst förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Våra uppdrag omfattar ca 10.000 olika enheter, motsvarande ca 700.000 kvm, från Luleå i norr till Norrköping i söder.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Vi kan också vara bostadsrättsföreningen behjälplig med värdering av fastigheter och bostadsrätter. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.