

BRF Viksäng nr 1
Org nr 778000-1561

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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 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 2017-03-08 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Joakim Sverin	Ordförande från 2017-10-03	2018
Thomas Sjöström	Ordförande till 2017-10-03	2018, Avflyttad
Agnetha Norström	Sekreterare	2019
Helena Åhman	Ledamot	2019
Evan Johansson	Ledamot	2019
Robert Lekenhed	Suppleant	2018
Seth Hedström	Suppleant	2018
Roger Eriksson	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt två konstituerande möten efter stämman.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes styrelsen.

Föreningsstämman reserverade 56 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen innehar fastigheten nr 2 i kv Bataljonen, Västerås, Västerås kommun.
Nybyggnadsåret för föreningen är 1963.
Total boyta är 5.667,9 m² och lokalyta 257,7 m².
Bostadshuset innehåller 69 lägenheter, 3 lokaler, 4 hobbylokaler och 36 garage.
Under räkenskapsåret har 8 st bostadsrätter överlåtits.
Fördelning av lägenheter enligt följande.
9 st. 2 rum och kök, 39 st. 3 rum och kök, 21 st. 4 rum och kök.
Ytterligare hobbyrum har skapats i skyddsrummen och 9 före detta skyddsrum hyrs ut som förråd.
68 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och en hyresrätt som kommer att upplåtas under våren 2018.
Föreningen nyttjar 1 lokal, 1 garage och 1 förråd.
Resterande lokaler, garage och förråd hyrs ut.
Sedan tillkommer 20 P-platser och 26 P-platser med motorvärmare som också hyrs ut.
Anticimex fullserviceavtal och husbocksförsäkring ingår i föreningens fastighetsförsäkring i if
Skadeförsäkring.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har ett avtal med Mark Fastighetsskötsel Mälardalen AB om fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny miljöbod har uppförts och i anslutning till arbetet utökades även antalet parkeringsplatser med tillhörande elstolpe.

Byte av rör och brunnar för dagvatten samt spillvatten pågår på vår innergård och väntas slutföras våren 2018.

Fönsterbyte har färdigställts i port 22-26 och arbetet fortsätter i övriga lägenheter och väntas slutföras i februari. Arbetet kopplat till radonmätningarna kommer att återupptas under andra halvan av 2018.

En hyreslägenhet har sålts och ombildats till bostadsrättslägenhet.

Från den 1 januari 2018 höjs månadsavgiften till föreningen med 5% på grundhyran för våra bostadsrättslägenheter

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Föreningen har under året bytt redovisningsprincip till BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Detta medför bland annat att föreningens byggnad har indelats i väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar jämförbarheten med föregående räkenskapsår.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	2 942 959	2 846 871	2 837 339	2 854 129
Resultat efter finansiella poster	kr	443 099	331 218	482 612	722 314
Soliditet	%	48	38	39	32
Likviditet	%	1 123	626	1 459	1 816
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	308	296	290	290
Låneskuld per totala kvm	kr	779	931	942	1 158
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	103	98	83	74
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	482 000	0	1 787 272	1 612 602	331 218
Upplåtelse av bostadsrätt		147 000			
Reservering till yttre fond			350 000	-350 000	
Anspråktagande av yttre fond			-225 861	225 861	
Balansering av föregående års resultat				331 218	-331 218
Årets resultat					443 099
Belopp vid årets utgång	482 000	147 000	1 911 411	1 819 681	443 099

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 819 681
Årets resultat	443 099
	2 262 780

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	350 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-193 043
I ny räkning balanseras	2 105 823
	2 262 780

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	443 099
Dispositioner	-156 957
Årets resultat efter dispositioner	286 142

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 068 368
---	-----------



Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 942 959	2 846 871
Summa rörelseintäkter		2 942 959	2 846 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 885 116	-1 759 958
Periodiskt underhåll	5	-193 043	-225 861
Övriga externa kostnader	6	-149 544	-163 615
Arvoden och personalkostnader	7	-95 732	-90 919
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-196 680	-257 532
Summa rörelsekostnader		-2 520 115	-2 497 885
Rörelseresultat		422 844	348 986
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	116 700	120 831
Räntekostnader		-96 445	-138 599
Summa finansiella poster		20 255	-17 768
Resultat efter finansiella poster		443 099	331 218
Årets resultat		443 099	331 218
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		443 099	331 218
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		193 043	225 861
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-350 000	-350 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		286 142	207 079

F

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	2 338 040	1 633 105
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 169 998	825 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 508 038</u>	<u>2 458 105</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		9 100	9 100
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>9 100</u>	<u>9 100</u>
Summa anläggningstillgångar		3 517 138	2 467 205
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	28 719	32 243
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 555	51 797
Klientmedel i SHB		6 337 294	8 477 135
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 420 568</u>	<u>8 561 175</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		4 587	5 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 587</u>	<u>5 000</u>
Summa omsättningstillgångar		6 425 155	8 566 175
Summa tillgångar		9 942 293	11 033 380

F

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

629 000
1 911 410

482 000
1 787 272

Summa bundet eget kapital

2 540 410

2 269 272

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

1 819 681
443 099

1 612 602
331 218

Summa fritt eget kapital

2 262 780

1 943 820

Summa eget kapital

4 803 190

4 213 092

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

4 566 789

5 450 773

Summa långfristiga skulder

4 566 789

5 450 773

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Övriga skulder
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

48 224
118 609
43 059
362 422

66 796
518 540
22 673
761 506

Summa kortfristiga skulder

572 314

1 369 515

Summa eget kapital och skulder

9 942 293

11 033 380

85

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2017 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 (K2) Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen klassas som ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer med de uppgifter som presenterades i föregående år årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,08 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Fönterrenoveringen kommer att slutföras under våren 2018.

Under 2018 kommer de invändiga rören i markplattan till våra fastigheter att underhållas genom så kallad relining.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 746 156	1 678 980
Hyror lokaler	130 933	101 124
Hyror parkering	188 721	182 856
Hyror bostäder	41 880	40 272
Uppvärmningsavgifter	564 912	543 096
Elavgifter	186 198	216 602
Övriga hyresintäkter	480	480
Kabel-TV avgifter	91 080	91 080
Övriga intäkter	35 513	0
Brutto	2 985 873	2 854 490
Hyresförluster vakanser bostäder	-16 456	0
Hyresförluster vakanser lokaler	-15 285	-5 604
Övriga vakanser hyresförluster	-4 705	-2 015
Övriga hyresnedsättningar	-6 468	0
Summa nettoomsättning	<u>2 942 959</u>	<u>2 846 871</u>

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	351 406	305 561
Reparationer, löpande underhåll	144 874	128 400
Elavgifter	270 657	259 947
Uppvärmning	609 900	583 424
Vatten och avlopp	112 996	107 251
Renhållning	82 970	86 428
Försäkringar	101 299	89 715
Kabel-TV / Internet	93 309	91 520
Övriga fastighetskostnader	8 880	2 130
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	108 825	105 582
Summa driftskostnader	<u>1 885 116</u>	<u>1 759 958</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Renovering vattenskada	86 237	0
Rensning av avlopp i källare	59 181	0
Filmning / spolning avlopp	47 625	0
Montering av fläkt	0	34 625
Stamspolning	0	80 325
Demontering gungställning	0	64 000
Rivning / återställning ytskikt	0	46 911
Summa periodiskt underhåll	193 043	225 861

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Hyra av maskiner	0	215
Övriga hyreskostnader	478	0
Förbrukningsinventarier	10 565	0
Kontorsmaterial	1 306	1 832
Porto	72	65
Indrivning	0	6 328
Revision	12 000	11 700
Föreningsmöten	6 289	4 698
Ekonomisk och administrativ förvaltning	104 470	100 940
Övriga förvaltningskostnader	11 903	4 543
Konsultarvoden	0	32 226
Övriga externa tjänster	1 260	0
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Övriga externa kostnader	451	318
Summa övriga externa kostnader	149 544	163 615

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Arvode styrelse	56 000	55 625
Arvode vicevärd	18 000	18 000
Arvode övrigt	1 000	0
Sociala kostnader	20 732	15 959
Kostnadsersättning	0	1 335
Summa arvoden, personalkostnader	95 732	90 919



Not 8 Finansiella intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Ränteutäkt klientmedel i SHB	71 157	84 099
Övriga ränteutäkter	42	332
Utdelning MBF	45 500	36 400
Summa finansiella intäkter	<u>116 699</u>	<u>120 831</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	11 038 419	11 038 419
Inköp/Aktiveringar	901 615	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>11 940 034</u>	<u>11 038 419</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 733 314	-9 475 782
Årets avskrivningar	-196 680	-257 532
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 929 994</u>	<u>-9 733 314</u>
Utgående planenligt värde	<u>2 010 040</u>	<u>1 305 105</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	328 000	328 000
Utgående planenligt värde	328 000	328 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 338 040</u>	<u>1 633 105</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 702 000	26 702 000
Taxeringsvärde mark	10 907 000	10 907 000
	<u>37 609 000</u>	<u>37 609 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	35 800 000	35 800 000
Lokaler	1 809 000	1 809 000
	<u>37 609 000</u>	<u>37 609 000</u>



Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Nedlagda kostnader för fönsterbyte	1 169 998	825 000
Utgående anskaffningsvärden	1 169 998	825 000
Redovisat värde	<u>1 169 998</u>	<u>825 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	0	281
Skattefordringar	28 719	31 962
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>28 719</u>	<u>32 243</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,09	2020-07-30	1 381 341
Stadshypotek	1,08	2017-07-30	1 982 963
Stadshypotek	1,13	2021-07-30	1 250 709
Summa:			4 615 013
Avgår kortfristig del			-48 224
Summa skulder till kreditinstitut			4 566 789
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			4 373 893

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

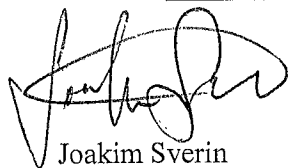
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	8 352 000	8 352 000
Summa ställda säkerheter	8 352 000	8 352 000



Not 14 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalens källskatt	22 200	22 232
Sociala avgifter	20 418	0
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	441	441
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>43 059</u>	<u>22 673</u>

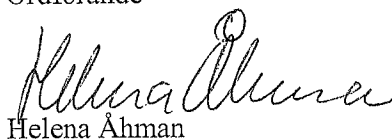
Västerås 2018-02-04



Joakim Sverin
Ordförande



Agnetha Norström



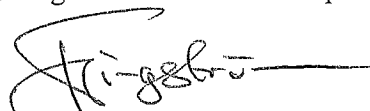
Helena Åhman



Evan Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-08.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Viksäng nr 1, org.nr. 778000-1561

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Viksäng nr 1 för år 2017.

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Viksäng nr 1 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 8 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström', with a long horizontal line extending to the right.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor