

Brf Vintervägens
Org nr 769618-8973

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

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 2016-05-24 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman

David Johansson	Ledamot	2017
Lenny Larsson	Ledamot	2017
Birgit Evensjö	Ledamot	2018
Kenneth Sandell	Ledamot	2018
Göran Larsson	Ledamot	2018
Moa Bäversten	Suppleant	2018
Tony Grubb	Suppleant	2017
Sandra Olsson	Suppleant	2017
Mikael Wallius	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden samt en extrastämma (2016-02-23) för andra beslut för uppdatering av stadgaroch ett konstituerande efter ordinarie 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 Malin Ljusterdal och Johan Bäversten.

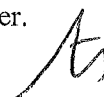
Föreningsstämman reserverade 63 000 kr i arvode till styrelsen. Arvodet till valberedningen beslöts 999 kr per valberedare.

Föreningen äger sedan 2008-10-03 fastigheterna Alvesta 2:11, Alvesta 2:12 samt Alvesta 2:13 i Västerås kommun. På fastigheterna har det 1973 uppförts 16 radhuskroppar i ett plan inrymmande 106 lägenheter, en samlingslokal, en fastighetsskötarlokal, en tvättstugebyggnad med undercentral och expedition samt två stycken miljöhus. Byggnaderna är belägna på Vintervägen 1-215 i stadsdelen Hökåsen i Västerås. Lagfart har erhållits 2010-04-28.

72 st 3 rum och kök
34 st 4 rum och kök

Nybyggnadsår 1975, värdeår 1975.

Per 2016-12-31 var 89 lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 84 st motorvärmplatser.



17 lägenheter uthyres.
Total bostadsyta 9 407 m².

Under räkenskapsåret har 13 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen förvärvade 2008-10-03 fastigheterna Västerås Alvesta 2:11-2:13 av Bostads AB Mimer för en köpeskilling om 62,5 Mkr.

Under verksamhetsåret 2009 har föreningen installerat en ny undercentral samt bytt ut eluppvärmda vattenberedare till fjärrvärmeväxlare för 3752 tkr. Ombyggnaden av fjärrvärmesystemet har i sin helhet finansierats med egna medel. År 2010 har 405 tkr lagts ned på förbättring av parkeringsplatserna. År 2011 har takkupolerna satts igen, taket har tätats och vinden har isolerats. År 2012 har fönsterbyte slutförts. 2013 har tvättstugan renoverats och 2014 har elstammar byts i fastigheten.

Underhållsplanen indikerar en avsättning om 800 000 kr för 2016.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Med anledning av att föreningen upprättar årsredovisningen enligt K3-regelverket för första gången har föreningens anskaffningsvärde för byggnad delats fördelats på väsentliga komponenter. Denna förändring påverkar avskrivningskostnaden.

- Arbete med ett anlägga nya utskikt på taken för att eliminera kondensbildning samt motverka fukt färdigt i maj 2016.
- Ny gungställning i lekparken
- Färdigställande av nya kranar för avstängning av inkommande vatten i varje lägenhet samt till varje huskropp
- Inköp samt montering av nya basketkorgar på idrottsplanen. I samband med detta även visst asfaltsarbete.
- Besiktning av samtliga 17st återstående hyresrätter för att kunna sätta en underhållsplan för dessa samt byte av ytterdörrar och förrådsdörrar på samtliga hyresrätter.
- Åtgärdande av bristande ventilation i ett antal bostadsrätter
- Byte av reglage för varmvatten i undercentralen samt byte av 41st villaregleringar i lägenheter orsakat av åsknedslag 2016-06-07.
- Byte av vita takplåtar samt byte av ytterpanel i delar av området
- Under året har en hyresrätt ombildats till bostadsrätt.



Flerårsöversikt

		2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	kr	6 927 106	6 852 475	6 896 628	6 770 627
Resultat efter finansiella poster	kr	-873 599	694 982	552 170	1 119 274
Soliditet	%	62	61	59	58
Likviditet	%	384	448	1 111	703
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	569	555	569	545
Låneskuld per totala kvm	kr	3 410	3 413	3 427	3 434
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	135	130	147	127
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse-Fond för yttre <u>avgift</u>	<u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	47 904 894	6 004 630	1 849 130	-1 676 560	694 982
Försäljning hyresrätt	576 064	773 936	0	0	0
Reservering till yttre fond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-194 711	194 711	
Balansering av föregående års resultat				694 982	-694 982
Årets resultat					-873 599
Belopp vid årets utgång	48 480 958	6 778 566	2 454 419	-1 586 867	-873 599



Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

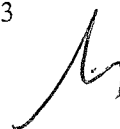
Balanserat resultat	-1 586 867
Årets resultat	-873 599
	-2 460 466

Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	800 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 872 476
I ny räkning balanseras	-1 387 990
	-2 460 466

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-873 599
Dispositioner	1 072 476
Årets resultat efter dispositioner	198 877

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 381 943
---	-----------



Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 927 106	6 852 475
Övriga rörelseintäkter	2	344 050	0
Summa rörelseintäkter		7 271 156	6 852 475
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 835 525	-3 604 246
Periodiskt underhåll	4	-1 872 476	-194 711
Övriga externa kostnader	5	-342 578	-363 370
Arvoden och personalkostnader	6	-261 172	-300 953
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 189 379	-1 068 505
Summa rörelsekostnader		-7 501 130	-5 531 785
Rörelseresultat		-229 974	1 320 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	115 875	182 664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-759 500	-808 372
Summa finansiella poster		-643 625	-625 708
Resultat efter finansiella poster		-873 599	694 982
Årets resultat		-873 599	694 982
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-873 599	694 982
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		1 872 476	194 711
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-800 000	-800 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		198 877	89 693



Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	81 328 958	67 256 889
Inventarier, verktyg och installationer	9	417 952	51 089
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	18 653	9 182 392
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>81 765 563</u>	<u>76 490 370</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		10 700	10 700
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>10 700</u>	<u>10 700</u>
Summa anläggningstillgångar		81 776 263	76 501 070
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		14 608	16 097
Övriga fordringar	11	44 875	42 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		127 514	112 407
Klientmedel i SHB		6 667 184	13 203 635
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 854 181</u>	<u>13 374 805</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		8 422	8 422
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>8 422</u>	<u>8 422</u>
Summa omsättningstillgångar		6 862 603	13 383 227
Summa tillgångar		88 638 866	89 884 297

h

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 480 958	47 904 894
Upplåtelseavgifter		6 778 566	6 004 630
Fond för yttre underhåll		2 454 419	1 849 130
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>57 713 943</u>	<u>55 758 654</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 586 867	-1 676 560
Årets resultat		-873 599	694 982
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 460 466</u>	<u>-981 578</u>
Summa eget kapital		55 253 477	54 777 076
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	31 596 125	32 121 225
Summa långfristiga skulder		31 596 125	32 121 225
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		485 100	325 100
Leverantörsskulder		489 793	1 885 276
Övriga skulder	14	2 970	6 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		811 401	769 275
Summa kortfristiga skulder		1 789 264	2 985 996
 Summa eget kapital och skulder		88 638 866	89 884 297

As

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr.o.m. räkenskapsåret 2016 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 1,32 %

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.

Upplysningar till resultaträkningen



Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 487 032	4 325 064
Hyror parkering	203 616	188 294
Hyror bostäder	1 214 586	1 428 206
Övriga hyresintäkter	-2 292	11 556
Driftskostnadsbidrag	1 065 101	1 003 987
Övriga intäkter	0	25 766
Brutto	<u>6 968 043</u>	<u>6 982 873</u>
Hyresförluster vakanser bostäder	-19 613	-93 706
Övriga vakanser hyresförluster	-9 680	-23 800
Övriga hyresnedsättningar	-11 644	-12 892
Summa nettoomsättning	<u>6 927 106</u>	<u>6 852 475</u>

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	325 831	262 124
Reparationer, löpande underhåll	861 544	667 282
Elavgifter	190 782	157 712
Uppvärmning	1 273 608	1 233 474
Vatten och avlopp	218 269	223 424
Renhållning	217 917	210 738
Försäkringar	108 565	113 612
Kabel-TV / Internet	97 524	104 510
Övriga fastighetskostnader	3 916	93 800
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	537 570	537 570
Summa driftskostnader	<u>3 835 526</u>	<u>3 604 246</u>

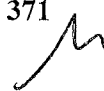


Not 4 Periodiskt underhåll

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Dörrbyte	373 477	15 393
Asfaltering	0	106 250
Altangolv	0	36 058
Fasadbyte	0	37 010
Byte serviceventil	374 298	0
Fönsterbyte	21 576	0
Byte villareglering	429 835	0
Byte altandörr	45 059	0
Renovering badrum	197 244	0
Byte ventil lgh	169 611	0
Ventilation	200 000	0
Plåt carport	61 376	0
Summa periodiskt underhåll	<u>1 872 476</u>	<u>194 711</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	63 385	45 197
Kontorsmaterial	1 034	3 368
Kommunikation	7 072	8 187
Porto	520	585
Indrivning	185	16 143
Revision	12 975	12 849
Föreningsmöten	8 924	7 864
Ekonomisk och administrativ förvaltning	114 995	110 425
Övriga förvaltningskostnader	59 410	37 735
Konsultarvoden	73 078	108 000
Medlems- och föreningsavgifter	1 000	12 700
Övriga externa kostnader	0	318
Summa övriga externa kostnader	<u>342 578</u>	<u>363 371</u>



Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Arvode styrelse	100 200	108 600
Arvode övrigt	97 501	116 520
Lönekostnader	12 600	19 125
Sociala kostnader	50 871	56 708
Summa arvoden, personalkostnader	<u>261 172</u>	<u>300 953</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	72 458	142 547
Övriga ränteintäkter	617	151
Utdelning MBF	42 800	39 966
Summa finansiella intäkter	<u>115 875</u>	<u>182 664</u>

Upplysningar till balansräkningen



Not 8 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	44 934 681	44 934 681
Inköp/Aktiveringar	6 059 169	0
Omklassificering tak	9 182 392	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 176 242	44 934 681
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 896 472	-5 838 185
Årets avskrivningar	-1 169 492	-1 058 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 065 964	-6 896 472
Utgående planenligt värde	<u>52 110 278</u>	<u>38 038 209</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 218 680	29 218 680
Utgående planenligt värde	29 218 680	29 218 680
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>81 328 958</u>	<u>67 256 889</u>



	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 187 000	45 187 000
Taxeringsvärde mark	26 489 000	26 489 000
	71 676 000	71 676 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	71 676 000	71 676 000
	71 676 000	71 676 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	102 179	102 179
Årets anskaffningar	386 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 929	102 179
Ingående ackumulerade avskrivningar	-51 090	-40 872
Årets avskrivningar	-19 887	-10 218
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 977	-51 090
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>417 952</u>	<u>51 089</u>



Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 182 392	9 182 392
-Ombyggnation tak	-9 182 392	0
- Inköp	18 653	0
Utgående anskaffningsvärden	18 653	9 182 392
Redovisat värde	<u>18 653</u>	<u>9 182 392</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	2 360	151
Skattefordringar	42 515	42 515
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>44 875</u>	<u>42 666</u>



Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SHYP	1,50	tre månaders	5 010 000
SHYP	1,50	tre månaders	990 000
SHYP	1,45	tre månaders	1 685 600
SHYP	3,18	2017-09-29	6 000 000
SHYP	3,51	2018-09-29	2 435 625
SHYP	1,98	2017-09-29	8 000 000
SHYP	1,12	2021-09-29	810 000
SHYP	1,12	2021-09-29	7 150 000

Summa:	32 081 225
Avgår kortfristig del	-485 100
Summa skulder till kreditinstitut	31 596 125
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	29 655 725

Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa ställda säkerheter	33 000 000	33 000 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.



Not 14 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Personalens källskatt	2 970	3 240
Övriga kortfristiga skulder	0	1 905
Skulder till MBF	0	1 200
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>2 970</u>	<u>6 345</u>

Västerås 2017-04-24

David Johansson
Ordförande

Lenny Larsson

Birgit Evensjö

Kenneth Sandell

Göran Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vintervägens, org.nr 769618-8973

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vintervägens 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 Vintervägens för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 2 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor