

Brf Vintervägens
Org nr 769618-8973

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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 2017-05-16 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Vald till stämman

David Johansson	Ledamot	2019
Lenny Larsson	Ledamot	2019
Birgit Evensjö	Ledamot	2018
Kenneth Sandell	Ledamot	2018
Göran Larsson	Ledamot	2018 (Avgått)
Moa Bäversten	Suppleant	2018
Tony Grubb	Suppleant	2019
Ludvig Jonsson	Suppleant	2019
Mikael Wallius	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit 16 protokollförda sammanträden samt 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 Nordström och Johan Bäversten.

Föreningsstämman reserverade 63 000 kr i arvode till styrelsen samt 600 kr per person per möte. 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 83 st motorvärmplatser.



17 lägenheter uthyres.
Total bostadsyta 9 407 m².

Under räkenskapsåret har 9 bostadsrätter överlåtit.

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 2017.

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

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter.

- Renovering av föreningens samlingslokal
- Renovering av miljöbodar i området
- Besiktning av värmeväxlare för fjärrvärmen i samtliga lägenheter



Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	6 966 816	6 927 106	6 852 475	6 896 628
Resultat efter finansiella poster	kr	282 345	-873 599	694 982	552 170
Soliditet	%	63	62	61	59
Likviditet	%	434	384	448	1 111
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	575	569	555	569
Låneskuld per totala kvm	kr	3 355	3 410	3 413	3 427
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	141	135	130	147
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	48 480 958	6 778 566	2 454 419	-1 586 867	-873 599
Reservering till yttre fond			800 000	-800 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 872 476	1 872 476	
Balansering av föregående års resultat				-873 599	873 599
Årets resultat					<u>282 345</u>
Belopp vid årets utgång	48 480 958	6 778 566	1 381 943	-1 387 990	282 345



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 387 990
Årets resultat	282 345
	-1 105 645

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	800 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-794 879
I ny räkning balanseras	-1 110 766
	-1 105 645

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	282 345
Dispositioner	-5 121
Årets resultat efter dispositioner	277 224

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 387 064
---	-----------



Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 966 816	6 927 106
Övriga rörelseintäkter	2	0	344 050
Summa rörelseintäkter		6 966 816	7 271 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 666 062	-3 835 525
Periodiskt underhåll	4	-794 879	-1 872 476
Övriga externa kostnader	5	-259 299	-342 578
Arvoden och personalkostnader	6	-264 257	-261 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 224 816	-1 189 379
Summa rörelsekostnader		-6 209 313	-7 501 130
Rörelseresultat		757 503	-229 974
Finansiella poster			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	7	114 907	115 875
Räntekostnader och liknande resultatposter		-590 065	-759 500
Summa finansiella poster		-475 158	-643 625
Resultat efter finansiella poster		282 345	-873 599
Årets resultat		282 345	-873 599
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		282 345	-873 599
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		794 879	1 872 476
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-800 000	-800 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		277 224	198 877

K

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	80 427 298	81 328 958
Inventarier, verktyg och installationer	9	409 422	417 952
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	18 653
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>80 836 720</u>	<u>81 765 563</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		80 847 420	81 776 263
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		15 040	14 608
Övriga fordringar	11	42 515	44 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		144 621	127 514
Klientmedel i SHB		7 097 540	6 667 184
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>7 299 716</u>	<u>6 854 181</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		7 308 138	6 862 603
Summa tillgångar		88 155 558	88 638 866



Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		48 480 958	48 480 958
Upplåtelseavgifter		6 778 566	6 778 566
Fond för yttre underhåll		1 381 943	2 454 419
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>56 641 467</u>	<u>57 713 943</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 387 990	-1 586 867
Årets resultat		282 345	-873 599
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 105 645</u>	<u>-2 460 466</u>
Summa eget kapital		55 535 822	55 253 477
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	30 936 025	31 596 125
Summa långfristiga skulder		<u>30 936 025</u>	<u>31 596 125</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		625 100	485 100
Leverantörsskulder		244 703	489 793
Övriga skulder	14	1 818	2 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		812 090	811 401
Summa kortfristiga skulder		<u>1 683 711</u>	<u>1 789 264</u>
Summa eget kapital och skulder		88 155 558	88 638 866



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 1,99 %

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

A

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 536 840	4 487 032
Hyror parkering	203 616	203 616
Hyror bostäder	1 149 444	1 214 586
Övriga hyresintäkter	3 600	-2 292
Driftskostnadsbidrag	1 100 295	1 065 101
Övriga intäkter	2 445	0
Brutto	6 996 240	6 968 043
Hyresförluster vakanser bostäder	0	-19 613
Övriga vakanser hyresförluster	-18 144	-9 680
Övriga hyresnedsättningar	-11 280	-11 644
Summa nettoomsättning	<u>6 966 816</u>	<u>6 927 106</u>

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	210 099	325 831
Reparationer, löpande underhåll	766 180	861 544
Elavgifter	155 430	190 782
Uppvärmning	1 328 042	1 273 608
Vatten och avlopp	217 453	218 269
Renhållning	225 420	217 917
Försäkringar	126 583	108 565
Kabel-TV / Internet	99 286	97 524
Övriga fastighetskostnader	0	3 916
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	537 570	537 570
Summa driftskostnader	<u>3 666 063</u>	<u>3 835 526</u>



Not 4 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Spisbyte 2017 (Dörrbyte2016)	8 494	373 477
Omdrag avlopp	47 044	0
Panel byte	296 125	0
Fläkt byte	27 097	0
Byte kyl/ frys 2017 (Byte serviceventil 2016)	15 300	374 298
Fönsterbyte	31 078	21 576
Byte villareglering	0	429 835
Byte altandörr	0	45 059
Renovering badrum	50 531	197 244
Byte ventil lgh	0	169 611
Ventilation	147 203	200 000
Plåt carport	0	61 376
Byte fasadplåt	172 007	0
Summa periodiskt underhåll	<u>794 879</u>	<u>1 872 476</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	20 233	63 385
Kontorsmaterial	581	1 034
Kommunikation	13 214	7 072
Porto	210	520
Indrivning	5 860	185
Revision	14 375	12 975
Föreningsmöten	25 371	8 924
Ekonomisk och administrativ förvaltning	123 086	114 995
Övriga förvaltningskostnader	34 187	59 410
Konsultarvoden	7 875	73 078
Medlems- och föreningsavgifter	14 307	1 000
Summa övriga externa kostnader	<u>259 299</u>	<u>342 578</u>



Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	113 475	100 200
Arvode övrigt	87 198	97 501
Lönekostnader	9 000	12 600
Sociala kostnader	54 584	50 871
Summa arvoden, personalkostnader	<u>264 257</u>	<u>261 172</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	60 974	72 458
Övriga ränteintäkter	433	617
Utdelning MBF	53 500	42 800
Summa finansiella intäkter	<u>114 907</u>	<u>115 875</u>



Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	60 176 242	44 934 681
Inköp/Aktiveringar lokal/soprum	278 938	6 059 169
Omklassificering tak	18 653	9 182 392
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 473 833	60 176 242
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 065 964	-6 896 472
Årets avskrivningar	-1 199 251	-1 169 492
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 265 215	-8 065 964
Utgående planenligt värde	<u>51 208 618</u>	<u>52 110 278</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>80 427 298</u>	<u>81 328 958</u>



	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</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>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	488 929	102 179
Årets anskaffningar	0	386 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	488 929	488 929
Ingående ackumulerade avskrivningar	-70 977	-51 090
Årets avskrivningar	-8 530	-19 887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-79 507	-70 977
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>409 422</u>	<u>417 952</u>



Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	18 653	9 182 392
-Ombyggnation tak	0	-9 182 392
- Inköp	0	18 653
- Omklassificeringar m m	-18 653	0
Utgående anskaffningsvärden	0	18 653
Redovisat värde	0	18 653

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	0	2 360
Skattefordringar	42 515	42 515
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>42 515</u>	<u>44 875</u>

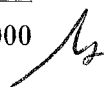


Not 12 Skulder till kreditinstitut

<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	1 646 400
SHYP	1,46	2022-09-30	5 985 000
SHYP	3,51	2018-09-29	2 149 725
SHYP	1,08	2020-09-30	7 980 000
SHYP	1,12	2021-09-30	770 000
SHYP	1,12	2021-09-30	7 030 000
Summa:			31 561 125
Avgår kortfristig del			-625 100
Summa skulder till kreditinstitut			30 936 025
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			28 435 625

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

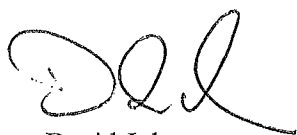
	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
Summa ställda säkerheter	33 000 000	33 000 000



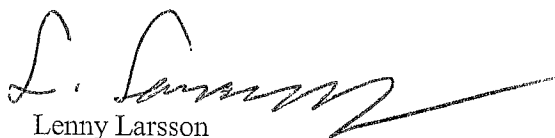
Not 14 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalens källskatt	292	2 970
Sociala avgifter	306	0
Skulder till MBF	1 220	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>1 818</u>	<u>2 970</u>

Västerås 2017 - 04 - 17



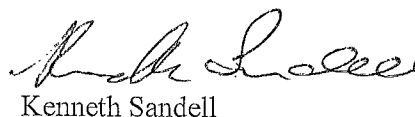
David Johansson
Ordförande



Lenny Larsson



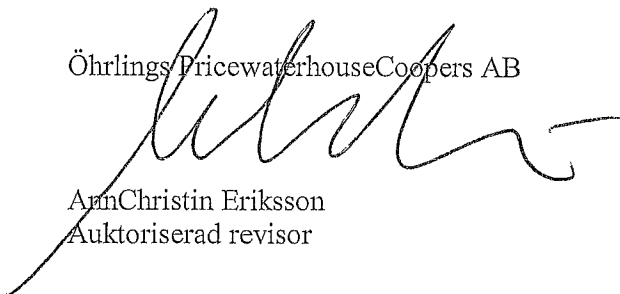
Birgit Evensjö



Kenneth Sandell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-02.

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 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vintervägens för år 2017 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.

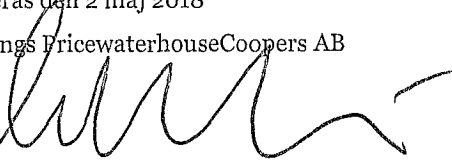
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst



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 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor