

Styrelsen för Brf Vintervägen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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. Upplåtelse får endast ske till fysisk person.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-08-01.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningen förvärvade 2002-12-20 fastigheten Sicklaön 260:4 i Nacka kommun.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus med totalt 46 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

15 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

13 st 4 rum och kök Total bostadsyta: 4 477 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter samt kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlagt positivt sker beskattning med 22 %.

Försäkring

Fr o m 2015-03-01 är fastigheten fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad, även den hos Brandkontoret. Dessförinnan var fastigheten försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm AB.

2

Föreningen ingår i Daggkåpens Samfällighet tillsammans med Brf Färgeriet och Brf Ångslupen. Föreningens andel är 46/209 lika med 22%. Samfälligheten förvaltar en gemensambetsanläggning som omfattar utvändig markanläggning, utomhusbelysning, garage, ledningar för dag- och spillvatten, tele- och fläktrum, rum för sopsortering samt övriga för föreningarna gemensamma anläggningar. Föreningen ingår också i gemensambetsanläggningen Sickla Allé tillsammans med övriga fem föreningar som använder Sickla Allé som infartsgata. Övriga föreningar är Brf Färgeriet, Brf Ångslupen, Brf Tryckeriet, Brf Utsikten och Brf Sjöstugan. Föreningens andel i samfälligheten är 46/454 lika med 10%. Föreningen svarar för drift och underhåll av gatan Sickla Allé och gångvägar inom området samt den västra bryggan.

Föreningen är även medlem i Hammarby Sjöstads ekonomiska förening (ca 20 bostadsrättsföreningar) och nyttjar genom detta gemensamma ramavtal för el och hissunderhåll. Föreningen är också medlem i Fastighetsägarna, som erbjuder rådgivning och service för fastighetsägare och olika rabatter till medlemmarna.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-19 bestått av:

Ordinarie	Carin Hallqvist Britt-Marie Jarnhammar Per Eveneus Lena Emanuelsson Markus Sanderfelt	Ordf.
-----------	---	-------

Suppleanter	Emelie Johansson Joakim Uddling
-------------	------------------------------------

Rune Hertz kvarstår som adjungerad att delta i slutförhandling med JM.
Fram till föreningsstämman 2016-05-19 var Lena Braconier suppleant.

Revisorer

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Matz Ekman, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Suppleant	Mats Norman, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning	Anders Andersson sammankallande Lena Braconier Anders Schuber
--------------	---

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 11 (16) protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av Fastighetsägarna Stockholm AB. Föreningen har ett städavtal med städfirman KEAB.

Föreningens styrelseledamöter kan kontaktas via mail, telefon eller post.

Fastighetens tekniska status

Underhållsplanen har följts. Brandskyddsbesiktning sker varje kvartal av styrelsen och påpekade åtgärder är slutförda.

OVK-besiktning gjordes 2015. Nästa besiktning planeras till 2021.

1

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'L' and 'B'.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under mer än tio år redovisat en bokföringsmässig skuld till byggbolaget JM AB. Under 2016 har förhandlingarna med JM AB om beloppet avslutats och reglerats. Beloppet var ett framfört krav från JM AB men där osäkerhet om vad kravet avsåg fanns. Förhandlingarna resulterade i att föreningen betalade 2 mkr och resterande belopp avskrevs. Parterna har därmed reglerat samliga sina mellanhavanden. Förhandlingar med JM AB om garaget förs fortfarande och då tillsammans med de övriga två föreningarna inom samfälligheten Dagdkåpan.

Ett av föreningens lån har förlängts, se punkten ekonomi.

Trapphusens våningsplan har fått synlig numrering och alla medlemmar har påmint om vikten av att inte förvara något i trapphusen och om vilka brandregler som gäller. Branddokumenten finns lätt tillgängliga på föreningens hemsida.

Hyresbetalning för lokalen och gästparkering sker numera även via swish.

En återvinningshylla finns nu i grovsoprummet där föremål som kan vara intressanta för andra medlemmar ställs. Hyllan rensas inför sophämtning.

Problem med golvvärmen i ett antal badrum har åtgärdats.

Postfacken är omskyldade och luckorna har i förekommande fall fått nya fjädrar.

Avtal om fastighetskötsel har omförhandlats med Fastighetsägarna AB under året. 5 offerter togs in före beslut. Avtalet är utökat med viss förvaltning samt service och genomgång av maskinerna i tvättstugorna. Maskinerna går på övertid enligt underhållsplan, men bedöms inte behöva bytas ännu.

Bland övriga insatser och aktiviteter kan nämnas mingel efter årsstämman, Adventsglögglag samt i samband därmed en konstutställning där medlemmar visade egna alster. Under hösten har en målargrupp startat i föreningslokalen. Intresset har varit stort med 5-8 deltagare per gång och aktiviteten fortsätter.

Samfälligheten Sickla Allé har försökt få bättre möjligheter för samfällighetens boende att köra ut i rondellen. Trafikverket har dock inte accepterat samfällighetens förslag.

Under januari 2017 har kanon och filmduk installerats i lokalen.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 156 696 kronor. Största posten, nära 75 000 kronor avsåg åtgärder med anledning av problem med golvvärme i badrum. Därutöver installerades dörrstoppar till soprum, byte av låscylindrar samt tätning av skarv mellan hängrännor. Ersättning har även betalats till JM AB för arbeten med att montera tak över föreningens sopdörrar i samband med fasadrenoveringen.

Föreningen har inte haft några kostnader under 2016 för reparationer och underhåll enligt plan.

Handwritten initials and marks at the bottom right of the page, including a large 'M', a 'B', and other scribbles.

Medlemsinformation

(siffror inom parentes avser 2015)

Föreningen hade vid årets början 74(74) medlemmar.

Under perioden har 2 (1) st överlåtelse ägt rum.

Tabell över lägenhetsöverlåtelse och snittpriser:

År	2012	2013	2014	2015	2016
Antal	1	3	3	1	2
Pris/kvm	46 176	55 351	63 577	71 950	78 400

En andrahandsuthyrning har beviljats under 2016. Föreningens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från föreningens styrelse krävs för andrahandsupplåtelse.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket bra ekonomi. Den ovan redovisade överenskommelsen med JM AB innebar att tidigare års osäkra bokföringsmässiga skuld reglerades genom att föreningen betalade JM AB 2 000 000 kr och att resterade 3 557 746 kr avskrevs. Det avskrivna beloppet redovisas som en Övrig intäkt, se not 2.

Om man rensar årets resultat från den ovan nämnda övriga intäkten uppgår årets resultat till - 253 028 kr. Underskottet är till största delen hänförlig till att föreningen 2014 övergick till en ny avskrivningsplan för föreningens byggnader. Fram till 2013 tillämpade föreningen en progressiv avskrivningsplan om totalt 100 år. Den planen innebar lägre avskrivningar i början vilka sedan ökade varje år. Fr.o.m. räkenskapsåret 2014 skrivs föreningens byggnader av enligt en linjär avskrivningsplan om totalt 110 år. Avskrivningarna 2013 var 223 tkr och fr.o.m. räkenskapsåret 2014 1 053 tkr/år, d.v.s. den nya avskrivningsplanen innebar att de årliga avskrivningarna ökade med 830 tkr i jämförelse med 2013 års avskrivningar. De ökade avskrivningarna påverkar inte föreningens årliga kassaflöde då de inte innebär några utbetalningar.

Lägre lånebelopp samt sänkta räntor har förbättrat resultatet med ca 83 000 kr.

Den totala skulden till kreditinstitut vid årsskiftet 2015/16 var 32,7 mkr och minskade under året till 30,9 mkr. En extra amortering med 1,49 mkr skedde under hösten i samband med att ett lån från Stadshypotek AB löpte ut. Det nya lånet på 4,4 mkr fastställdes till en ränta på 0,54 procent (1 år, 3 månaders STIBOR), att jämföra med en ränta 3,05 procent på det avslutade lånet. I samband med omläggningen av lånet löstes värdepapper för 2,8 mkr in, varav 2.0 mkr användes för att finansiera skulden till JM AB.

Lånen har sedan 2003, minskat med drygt 10 mkr.

Föreningen betalar en fastighetsavgift, som för 2016 var 1 268 kr per lägenhet.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes 1 januari 2016 med 3 procent. Detta var den första höjningen sedan 2008. *Z*

W
W
W
W
W

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	3 514	3 407	3 361	3 358
Resultat efter finansiella poster (tkr)	3 305	-532	-738	414
Soliditet (%)	78,8	74,7	74,9	74,9
Kassalikviditet (%)	215,5	74,4	60,7	61,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	265	265	224	112
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 366	1 267	1 126	1 063
Lån kronor per kvm yta	6 913	7 316	7 239	7 259
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	709	688	688	688

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	111 250 000	399 146	1 267 100	2 552 766	-579 331
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			265 000	-265 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-166 413	166 413	
Balanseras i ny räkning				-579 331	579 331
Årets resultat					3 304 718
Belopp vid årets utgång	111 250 000	399 146	1 365 687	1 874 848	3 304 718

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 874 848
årets vinst	3 304 718
	5 179 566

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	265 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
extra reservering yttre reparationsfond pga ackordsuppgörelse	3 557 746
i ny räkning överföres	1 356 820
	5 179 566

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a large 'L' and other marks.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 513 701	3 406 688
Övriga rörelseintäkter		3 568 806	15 962
Summa rörelseintäkter		7 082 507	3 422 650
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 810 956	-1 922 687
Övriga externa kostnader	5	-203 330	-250 886
Personalkostnader	6	-51 923	-62 631
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 053 124	-1 053 124
Summa rörelsekostnader		-3 119 333	-3 289 327
Rörelseresultat		3 963 174	133 323
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella omsättningstillgångar		-27 941	214 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3	416
Nedskrivningar av kortfristiga placeringar		83 299	-83 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-713 818	-797 203
Summa finansiella poster		-658 457	-665 430
Resultat efter finansiella poster		3 304 717	-532 107
Resultat före skatt		3 304 717	-532 107
Skatter			
Övriga skatter		1	-47 224
Årets resultat		3 304 718	-579 331

27/13

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	148 099 856	149 152 980
Summa materiella anläggningstillgångar		148 099 856	149 152 980
Summa anläggningstillgångar		148 099 856	149 152 980
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		604	0
Övriga fordringar	8	1 030 384	430 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	84 075	83 532
Summa kortfristiga fordringar		1 115 063	513 650
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	789 985	3 548 242
Summa kortfristiga placeringar		789 985	3 548 242
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 437	683 054
Summa kassa och bank		8 437	683 054
Summa omsättningstillgångar		1 913 485	4 744 946
SUMMA TILLGÅNGAR		150 013 341	153 897 926

Handwritten initials and numbers:
 12
 RB
 13
 10

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 649 146	111 649 146
Yttre reparationsfond		1 365 687	1 267 100
Summa bundet eget kapital		113 014 833	112 916 246
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 874 848	2 552 766
Årets resultat		3 304 718	-579 331
Summa fritt eget kapital		5 179 566	1 973 435
Summa eget kapital		118 194 399	114 889 681
Avsättningar			
Övriga avsättningar	11	255 074	206 905
Summa avsättningar		255 074	206 905
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	30 675 809	32 422 083
Summa långfristiga skulder		30 675 809	32 422 083
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	271 524	332 524
Leverantörsskulder		143 325	141 682
Skatteskulder		0	10 023
Övriga skulder	14	1 247	5 558 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	471 963	336 472
Summa kortfristiga skulder		888 059	6 379 257
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 013 341	153 897 926

Handwritten signature/initials

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader

110 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 22 and a signature.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	339 965	325 340
Årsavgifter bostäder	3 173 736	3 081 348
Övriga ersättningar och intäkter	11 060	15 962
Skuld till JM avskriven enligt överenskommelse	3 557 746	0
	7 082 507	3 422 650

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	156 696	103 157
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	166 413
	156 696	269 570

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	115 034	111 921
Obligatorisk ventilationskontroll	0	25 250
Besiktning / Serviceavtal	57 803	57 985
Yttre skötsel / Snöröjning	5 000	5 000
Fastighetsel	72 327	65 005
Uppvärmning	738 274	707 297
Vatten	170 696	178 600
Sophämtning	43 200	52 356
Fastighetsförsäkring	31 541	31 820
Samfällighetsavgift Daggkåpan	264 120	264 120
Samfällighetsavgift Sickla Allé	37 165	37 165
Kabel-TV / Internet	60 772	59 420
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	58 328	57 178
	1 654 260	1 653 117

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	13 106	33 892
Revisionsarvode inklusive konsultationer	41 875	18 500
Förvaltningsarvode	86 102	82 558
Övriga externa tjänster/kostnader	24 706	91 508
Övriga förbrukningsinventarier/material	37 542	24 428
	203 331	250 886

Handwritten signature and initials

Brf Vintervägen
Org.nr 769608-5070

11 (13)

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	42 824	44 558
Sociala avgifter	9 099	4 561
Utbildning	0	13 512
	51 923	62 631

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	106 019 146	106 019 146
Ingående anskaffningsvärde mark	47 000 000	47 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	153 019 146	153 019 146
Ingående avskrivningar	-3 866 166	-2 813 042
Årets avskrivningar	-1 053 124	-1 053 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 919 290	-3 866 166
Utgående redovisat värde	148 099 856	149 152 980
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	57 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	82 000 000	84 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	3	0
Skattefordringar	37 358	0
Andra kortfristiga fordringar	0	2 204
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	993 023	427 914
	1 030 384	430 118

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 296	5 060
Förutbetald kabel-TV	15 500	15 193
Förutbetald samfällighetsavgift Daggkåpan	63 279	63 279
	84 075	83 532

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large 'R' and other illegible marks.

Not 10 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Hedgefond	4 742	789 985	789 985	798 665
		789 985	789 985	798 665

Not 11 Övriga avsättningar

	2016-12-31	2015-12-31
Fondmedel Samfälligheten Daggkåpan	106 414	95 410
Fondmedel Sickla Allé Samfällighet	148 660	111 495
	255 074	206 905

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	2,24	2019-05-24	7 820 000	7 900 000
Swedbank	1,83	2017-05-23	4 985 250	5 036 250
Stadshypotek AB	1,49	2020-03-01	4 865 833	4 915 357
Stadshypotek AB	0,54	2017-09-01	4 427 000	5 962 750
Stadshypotek AB	3,55	2018-09-01	5 901 750	5 962 750
Stadshypotek AB	1,1	2018-03-01	2 947 500	2 977 500
			30 947 333	32 754 607
Kortfristig del av långfristig skuld			-271 524	-332 524

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 589 728 kronor.

13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	41 416 000	41 416 000
	41 416 000	41 416 000

Not 14 Övriga skulder

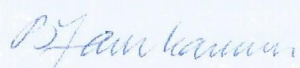
	2016-12-31	2015-12-31
Obligatorisk mervärdesskatt externa p-platser	647	810
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	600	0
Reservering skuld till byggbolag	0	5 557 746
	1 247	5 558 556

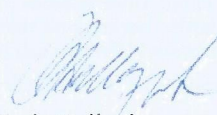
Handwritten signature and initials

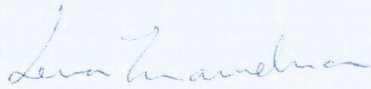
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

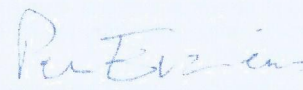
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna löner och arvoden	25 842	25 958
Upplupna sociala avgifter	8 120	8 156
Upplupna räntekostnader	18 870	31 702
Förskottsbetalda hyror och avgifter	274 623	122 581
Upplupna uppvärmningskostnader	101 862	102 413
Upplupna elavgifter	6 308	5 629
Uppl städning och fastighetsskötsel	6 339	6 339
Upplupna reparationer och underhåll	0	15 694
Beräknat arvode för revision	30 000	18 000
	471 964	336 472

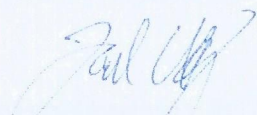
Nacka den 20/11-17


Britt-Marie Jarnhammar

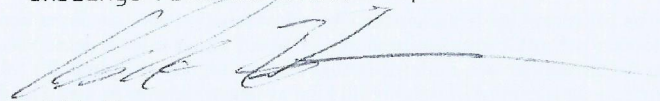

Carin Hallqvist


Lena Emanuelsson


Per Eveneus


Joakim Uddling

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Matz Ekman
Auktoriserad revisor





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vintervägen, org.nr 769608-5070

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vintervägen för räkenskapsåret 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vintervägen för räkenskapsåret 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.

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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 2 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

Matz Ekman
Auktoriserad revisor