

Bostadsrättsföreningen Skogåsen i Västerås
Org nr 778000-3351

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

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 2016-05-02 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Herbert Söderling	Ordförande	2017
Ing-Britt Klang	Vice Ordförande	2017
Lena Fryksell	Sekreterare	2018
Peter Stering	Ledamot	2018/Avliden
Gunnar Lindén	Ledamot	2017
Jan-Åke Pettersson	Suppleant	2017
Inger Holmberg Wandfelt	Suppleant	2017

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

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

Föreningsstämman reserverade 50 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheterna Kata 28 och Kata 35 i Västerås kommun, med adress Åsgatan 2 och 4. På fastigheterna finns 3 byggnader med totalt 66 lägenheter. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

- 9 st 1 rum och kök
- 1 st 1,5 rum och kök
- 24 st 2 rum och kök
- 19 st 3 rum och kök
- 10 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök

Nybyggnadsår 1950-51, värdeår 1950-51. Inom föreningen finns 4 mindre lokaler upplåtna till privatpersoner, 12 garage och 54 parkeringsplatser.

Total boyta: 4 870,5 m².

Under räkenskapsåret har 6 bostadsrätter överlåtit samt en andrahandsuthyrning godkänts för ett år.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Gemensamt bostadsrättstillägg finns tecknat för samtliga medlemmar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat ett avtal med HJT Service AB om fastighetsskötsel.

lp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fyra informationsträffar för nya medlemmar har genomförts under 2016 och därmed har alla nya medlemmar de senaste åren bjudits in till sådana träffar.

Löpande information till medlemmarna har skett genom medlemsbladet "Vi på Skogåsen" och föreningens hemsida (<http://www.skogasen.se/>)

Ny utrustning till motionsrummet har införskaffats.

Gemensamhetsaktiviteter i form av gårdsdag, kräftfest och julbord har anordnats.

Solpaneler har satts upp på taket på huset 4A-C. Produktionen av el påbörjades i slutet av april och har fungerat utan anmärkning. Brf Skogåsen har momsregistrerats för försäljning av överskottsel, men har på grund av nya regler ansökt om momsbefrielse.

Vidare har en internetuppkoppling installerats i styrelsekontoret för mätning av elproduktionen. Anläggningen visar en planerlig kostnadsbesparing för föreningen.

I samband med investeringen av solcellsanläggningen byttes lånegivare till Handelsbanken Stadshypotek. Möjlighet till självfinansiering av anläggningen fanns, men det bedömdes räntemässigt fördelaktigt med en lånefinansiering. Totalt sett har föreningen en mycket låg skuldsättningsgrad och kassaflödet är fortsatt positivt.

Brandsyn har genomförts vilket medfört installation av seriekopplade brandvarnare i och utanför tvättstugorna. Fasadputsning av gjorts på fasaden mot Åsgatan vid 4A.

Föreningens TV-anslutning med Com Hem har uppgraderats till Digitalt basavtal som ger bättre bild och ytterligare ett par kanaler.

Stamspolning har genomförts i samtliga lägenheter och gemensamma stammar.

Sopskåp från Vafab har ersatt de tidigare behållarna. Tömning sker numera två gånger per vecka.

Vid årets utgång fanns ingen kö för att få parkeringsplats. Under året har en gästparkeringsplats flyttats.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för 2017.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	2 411 680	2 402 201	2 410 103	2 414 210
Resultat efter finansiella poster	kr	293 161	-151 366	421 822	192 328
Soliditet	%	74	77	77	71
Likviditet	%	312	244	226	182
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	462	462	462	462
Låneskuld per totala kvm	kr	356	287	291	388
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	150	138	134	131
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	259	302	296	278

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

LP

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	104 872	4 102 493	1 079 063	1 140 688	-151 366
Reservering till yttre fond			296 000	-296 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-550 508	550 508	
Balansering av föregående års resultat				-151 366	151 366
Årets resultat					<u>293 161</u>
Belopp vid årets utgång	104 872	4 102 493	824 555	1 243 830	293 161

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 243 830
Årets resultat	293 161
	<u>1 536 991</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	315 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-69 375
I ny räkning balanseras	1 291 366
	<u>1 536 991</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	293 161
Dispositioner	-245 625
	<u>47 536</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 070 180

LP

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	2 411 680	2 402 201
Summa rörelseintäkter		2 411 680	2 402 201
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 580 473	-1 557 353
Periodiskt underhåll	5	-69 375	-550 508
Övriga externa kostnader	6	-143 237	-154 876
Arvoden och personalkostnader	7	-58 001	-35 076
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-281 966	-267 641
Summa rörelsekostnader		-2 133 052	-2 565 454
Rörelseresultat		278 628	-163 253
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	33 569	32 157
Räntekostnader		-19 036	-20 270
Summa finansiella poster		14 533	11 887
Resultat efter finansiella poster		293 161	-151 366
Årets resultat		293 161	-151 366
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		293 161	-151 366
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		69 375	550 508
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-315 000	-296 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		47 536	103 142

LP

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar	1, 2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 055 109	6 905 323
Inventarier, verktyg och installationer	10	10 010	12 012
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 065 119</u>	<u>6 917 335</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		7 400	7 400
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 400</u>	<u>7 400</u>
Summa anläggningstillgångar		7 072 519	6 924 735
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		75	75
Övriga fordringar	11	4 321	9 433
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 778	36 532
Klientmedel i SHB		1 716 997	1 225 977
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 839 171</u>	<u>1 272 017</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		7 900	0
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>7 900</u>	<u>0</u>
Summa omsättningstillgångar		1 847 071	1 272 017
Summa tillgångar		8 919 590	8 196 752

67

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		4 207 365	4 207 365
Fond för yttre underhåll		824 555	1 079 063
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>5 031 920</u>	<u>5 286 428</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 243 830	1 140 688
Årets resultat		293 161	-151 366
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 536 991</u>	<u>989 322</u>
Summa eget kapital		6 568 911	6 275 750
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	1 758 000	1 399 440
Summa långfristiga skulder		<u>1 758 000</u>	<u>1 399 440</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	15 680
Leverantörsskulder		233 185	150 012
Övriga skulder	14	15 000	10 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		344 494	345 820
Summa kortfristiga skulder		<u>592 679</u>	<u>521 562</u>
Summa eget kapital och skulder		8 919 590	8 196 752

LF

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt 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. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad + ombyggnation 1995	86 år tom 2036
Smidesräcke	10 år tom 2018
Lekplats	15 år tom 2022
Parkering	20 år tom 2029
Ombyggnation från lokal till lägenhet	75 år tom 2083
Solcellsanläggning	30 år tom 2045
Inventarier	5-10 år

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

Projektering av renovering av trapphusen har gjorts av en särskilt utsedd grupp som avrapporterat kontinuerligt till styrelsen. Renoveringen innebär underarbete, målning och utbyte av armaturer i trapphus och källargångar (till ledbelysning med rörelsedetektorer). Arbetet utföres under första kvartalet 2017.

En programplan som underlag till förändring av Oxbackens centrum har erhållits av Västerås stad som också haft ett allmänt samrådsmöte. Styrelsen har lämnat synpunkter till stadsbyggnads-kontoret. Föreningen är framdeles representerad för att hållas informerad och kunna lämna synpunkter på förändringar som kan påverka boendet för medlemmar i Skogåsen.

LP

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 252 088	2 252 088
Hyror lokaler	16 332	16 332
Hyror parkering	131 568	134 688
Uppvärmningsavgifter	4 032	4 032
Övriga hyresintäkter	2 112	2 001
Övriga intäkter	10 432	0
Brutto	2 416 564	2 409 141
Hyresförluster vakanser parkering	-964	-3 374
Övriga vakanser hyresförluster	-3 920	-3 566
Summa nettoomsättning	<u>2 411 680</u>	<u>2 402 201</u>

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>	2015-01-01 <u>-2015-12-31</u>
Fastighetsskötsel	291 732	291 053
Reparationer, löpande underhåll	96 104	173 488
Elavgifter	67 333	71 240
Uppvärmning	739 407	679 876
Vatten och avlopp	71 149	75 341
Renhållning	82 700	65 462
Försäkringar	77 742	63 530
Kabel-TV / Internet	61 174	51 788
Övriga fastighetskostnader	6 165	2 837
Fastighetsavgift/fastighetskatt	86 968	82 738
Summa driftskostnader	<u>1 580 474</u>	<u>1 557 353</u>

LP

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
OVK besiktning	0	12 500
Filmning avloppsstammar	0	32 193
Byte torkrumsaggregat	0	25 000
Byte takplåt	0	373 750
Armaturer	0	77 690
Balkongrenovering	0	29 375
Stamspolning	49 500	0
Putsning fasad	19 875	0
Summa periodiskt underhåll	<u>69 375</u>	<u>550 508</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 000	5 355
Kontorsmaterial	906	3 389
Kommunikation	9 300	6 541
Revision	12 225	12 700
Föreningsmöten	30 744	25 949
Ekonomisk och administrativ förvaltning	73 195	70 180
Övriga förvaltningskostnader	7 366	7 788
Konsultarvoden	5 751	21 112
Medlems- och föreningsavgifter	750	750
Övriga externa kostnader	0	1 113
Summa övriga externa kostnader	<u>143 237</u>	<u>154 877</u>

Not 7 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	50 000	30 000
Sociala kostnader	8 001	5 076
Summa arvoden, personalkostnader	<u>58 001</u>	<u>35 076</u>

LP

Not 8 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	3 830	4 517
Övriga ränteintäkter	139	0
Utdelning MBF	29 600	27 640
Summa finansiella intäkter	<u>33 569</u>	<u>32 157</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	13 232 541	13 232 541
Inköp/Aktiveringar	429 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 662 291	13 232 541
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 534 754	-6 269 115
Årets avskrivningar	-279 964	-265 639
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 814 718	-6 534 754
Utgående planenligt värde	<u>6 847 573</u>	<u>6 697 787</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	207 536	207 536
Utgående planenligt värde	207 536	207 536
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>7 055 109</u>	<u>6 905 323</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	29 847 000	27 620 000
Taxeringsvärde mark	17 087 000	11 014 000
	46 934 000	38 634 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	46 606 000	38 564 000
Lokaler	328 000	70 000
	<u>46 934 000</u>	<u>38 634 000</u>

LP

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 020	20 020
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 020	20 020
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 008	-6 006
Årets avskrivningar	-2 002	-2 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 010	-8 008
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>10 010</u>	<u>12 012</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	88	970
Skattefordringar	4 233	8 463
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>4 321</u>	<u>9 433</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>
Handelsbanken Stadshypotek	1,31	2021-06-29	1 758 000
Summa:			1 758 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			1 758 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			1 758 000

LP

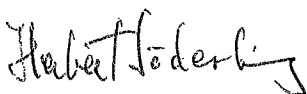
Not 13 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<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	7 712 800	7 712 800
Summa ställda säkerheter	7 712 800	7 712 800

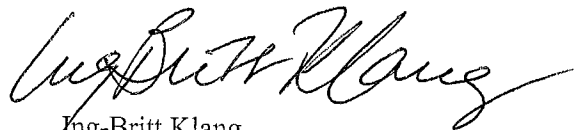
Not 14 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Personalens källskatt	15 000	9 000
Skulder till MBF	0	1 050
Summa övriga kortfristiga skulder	15 000	10 050

Västerås 2017-04-11



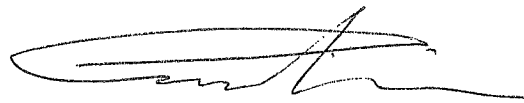
Herbert Söderling
Ordförande



Ing-Britt Klang



Lena Fryksell



Gunnar Lindén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-25

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Linda Bromander
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skogåsen i Västerås, org.nr 778000-3351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skogåsen i Västerås 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.

5



- 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 Skogåsen i Västerås för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 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 revisionsssed 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 25 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Linda Bromander', written in a cursive style.

Linda Bromander
Auktoriserad revisor