

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen BoKlok Viby Äng

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vallmovägens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 63 procent. Samfälligheten förvaltar lekpark.

##### Styrelsen

Pernilla Wiklund	Ordförande
Hanna Edin	Sekreterare
Charlott Andersson	Ledamot
Lisa Granesäter Johansson	Ledamot
Helen Ravfalk	Ledamot
Tim Lindholm	Suppleant
Helena Sandberg	Suppleant
Sofia Spång	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

KPMG

#### Valberedning

Mattias Walldén

Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-05.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Viby 3:77	2008	Håbo

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenradiatorer..

#### Byggnadsår och ytor

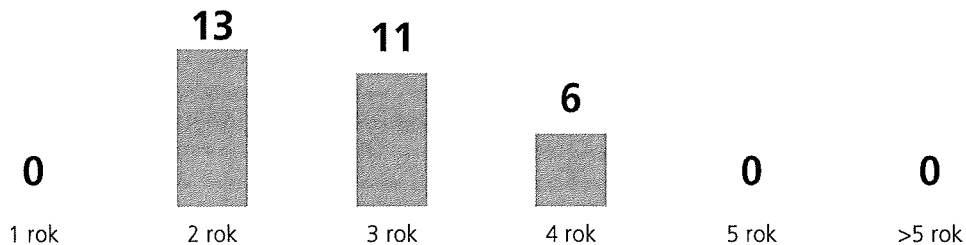
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 5 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 880 m<sup>2</sup>, varav 1 880 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Fixa små gräsplättarna	2017
Olja in träytorna	2017
Måla husfasaderna	2018

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Siemens
Fastighetsskötsel	Upplands Boservice
Städning	Upplands Boservice
Marskötsel	Upplands Boservice
Snöröjning	Upplands Boservice
Parkeringsövervakning	Q-Park
Kabel-TV	Lyssna och Njut Euronics AB
El	Eon
Värme	Eon
Vatten	Håbo Kommun
Sophämtning	Håbo Kommun
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Fastighetsförsäkring	Trygg-Hansa

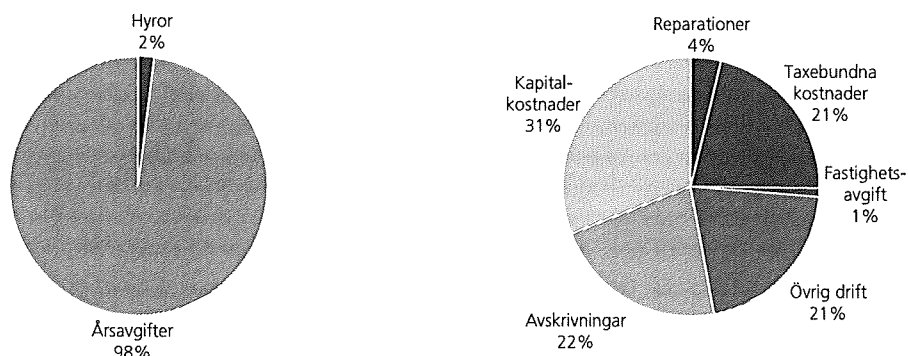
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2017-01-01 med 2 %.

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>937 415</b>	<b>599 325</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 674 362	1 671 365
Minskning kortfristiga fordringar	21 439	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	83 649
	<b>1 695 801</b>	<b>1 755 014</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	825 914	804 319
Finansiella kostnader	543 149	581 367
Ökning av kortfristiga fordringar	0	4 396
Minskning av långfristiga skulder	29 598	26 843
Minskning av kortfristiga skulder	48 792	0
	<b>1 447 453</b>	<b>1 416 924</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 185 763</b>	<b>937 415</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>248 348</b>	<b>338 090</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st  
Tillkommande medlemmar: 8 st  
Avgående medlemmar: 6 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	866	866	866	866
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 426	9 442	9 456	9 575
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	16	18	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	108	102	108
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	65	66	54
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	289	309	363	392
Soliditet (%)	59	59	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-81	-100	-146	175
Nettoomsättning (tkr)	1 674	1 656	1 658	1 662

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 880 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	26 000 000	0	0	26 000 000
Fond för yttre underhåll	797 700	56 400	193 750	547 550
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>26 797 700</b>	<b>56 400</b>	<b>193 750</b>	<b>26 547 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-247 853	-56 400	-294 070	102 617
Årets resultat	-80 701	-80 701	100 320	-100 320
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-328 554</b>	<b>-137 101</b>	<b>-193 750</b>	<b>2 297</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>26 469 146</b>	<b>-80 701</b>	<b>0</b>	<b>26 549 847</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-80 701
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-191 453
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-56 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-328 554</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-143 600
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-472 154</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 674 362	1 655 953
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 412
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 674 362</b>	<b>1 671 365</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-680 775	-608 507
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 003	-108 859
Personalkostnader	Not 6	-59 136	-86 953
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-386 000	-386 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 211 914</b>	<b>-1 190 319</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>462 448</b>	<b>481 047</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 149	-581 367
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-543 149</b>	<b>-581 367</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-80 701</b>	<b>-100 320</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-80 701</b>	<b>-100 320</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	43 337 900	43 723 900
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>43 337 900</b>	<b>43 723 900</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>43 337 900</b>	<b>43 723 900</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar Not 9	20	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	3 733	25 193
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 753</b>	<b>25 193</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 185 763	937 415
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 185 763</b>	<b>937 415</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 189 517</b>	<b>962 608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>44 527 417</b>	<b>44 686 508</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 000 000	26 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	797 700	547 550
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>26 797 700</b>	<b>26 547 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-247 853	102 617
Årets resultat		-80 701	-100 320
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-328 554</b>	<b>2 297</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>26 469 146</b>	<b>26 549 847</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 688 024	17 711 648
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 688 024</b>	<b>17 711 648</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	32 634	38 608
Leverantörsskulder		37 118	41 460
Skatteskulder		37 260	37 517
Övriga skulder		3 019	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	260 216	307 428
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>370 247</b>	<b>425 013</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>44 527 417</b>	<b>44 686 508</b>



## Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 627 693	1 627 680
Hyror garage moms	12 078	0
Hyror parkering	21 600	21 600
Överlåtelse/pantsättning	13 004	6 672
Öresutjämning	-13	1
	<b>1 674 362</b>	<b>1 655 953</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	15 412
	<b>0</b>	<b>15 412</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	96 468	95 487
	Snöröjning/sandning	58 478	19 910
	Gård	2 415	0
	Serviceavtal	1 197	0
	Förbrukningsmateriel	1 419	934
		<b>159 977</b>	<b>116 331</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 989
	Sophantering/återvinning	1 851	0
	Entré/trapphus	1 113	0
	Lås	2 294	0
	Installationer	0	38 601
	Värmeanläggning/undercentral	6 969	0
	Ventilation	52 460	0
	Elinstallationer	795	0
		<b>65 482</b>	<b>41 590</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	33 459	30 349
	Värme	182 490	202 679
	Vatten	111 232	122 300
	Sophämtning/renhållning	47 991	53 534
		<b>375 172</b>	<b>408 862</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 939	23 094
	Samfällighetsavgift	9 575	0
		<b>61 514</b>	<b>23 094</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>18 630</b>	<b>18 630</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>680 775</b>	<b>608 507</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	188	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	14 500
	Fritids- och trivselkostnader	317	0
	Förvaltningsarvode	49 514	38 206
	Förvaltningsarvoden övriga	20 183	0
	Administration	7 833	7 121
	Korttidsinventarier	0	4 998
	Konsultarvode	3 308	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
	Övriga driftskostnader	0	39 374
		<b>86 003</b>	<b>108 859</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	44 998	57 000
	Löner	0	9 600
	Sociala kostnader	14 138	20 353
		<b>59 136</b>	<b>86 953</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	386 000	386 000
		<b>386 000</b>	<b>386 000</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	45 000 000	45 000 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>45 000 000</b>	<b>45 000 000</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 276 100	-890 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-386 000	-386 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 662 100</b>	<b>-1 276 100</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>43 337 900</b>	<b>43 723 900</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 400 000	6 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 800 000	12 000 000
	Taxeringsvärde mark	4 230 000	1 762 000
		<b>24 030 000</b>	<b>13 762 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	24 030 000	13 762 000
		<b>24 030 000</b>	<b>13 762 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	20	0
		<b>20</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Parkeringsintäkter	3 733	3 545
	Försäkring	0	11 828
	Förvaltningsarvode	0	9 819
		<b>3 733</b>	<b>25 192</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	547 550	353 800
	Reservering enligt stadgar	56 400	0
	Reservering enligt stämmobeslut	200 000	200 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-6 250	-6 250
	<b>Vid årets slut</b>	<b>797 700</b>	<b>547 550</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	3,950 %	5 940 553	5 950 363	2018-09-19
	Nordea	3,150 %	5 740 553	5 750 363	2019-05-15
	Nordea	0,000 %	6 039 552	6 049 530	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 720 658</b>	<b>17 750 256</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-32 634	-38 608	
			<b>17 688 024</b>	<b>17 711 648</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 557 488 kr.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 100 000	18 100 000

<b>Not 14</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	--

Föreningen planerar att ta in offert och olja in träytorna under 2017 samt fixa de små gräsplättarna som finns precis vid området början. Ta in offerter för att måla husfasader 2018.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	45 000	45 000
	Sociala avgifter	14 139	14 139
	Ränta	61 107	67 057
	Förutbetalda avgifter och hyror	139 970	137 026
	Revisionsarvode	0	13 750
	Fjärrvärme	0	22 597
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	7 859
		<b>260 216</b>	<b>307 428</b>

## Styrelsens underskrifter

BÅLSTA den 16 / 5 2017



Pernilla Wiklund  
Ordförande



Hanna Edin  
Sekreterare



Charlott Andersson  
Ledamot

Lisa Granesäter Johansson  
Ledamot



Helen Ravfalk  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 / 6 2017



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf BoKlok Viby Äng, org. nr 769617-4239

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf BoKlok Viby Äng för år 2016.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp-lyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf BoKlok Viby Äng för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försumelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 7 juni 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor