

Brf Rönaby
Org nr 778000-7410

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.

St
akt
di
177

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 2016-04-26 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Linnéa Söderkvist	Ordförande	2018
Ulla Skoog	Ledamot	2017
Monica Frisk	Ledamot	2017
Agneta Tillbom	Ledamot	2017
Johan Savander	Suppleant	2017

Styrelsen har under året hållit 18 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande.

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

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

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (44 300 kr) i fast arvode till styrelsen. Dessutom reserverades 185 kr/timme för arbete som inte ingår i det ordinarie styrelsearbetet.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Sabine Heinmüller.

Till föreningens representanter i samf Rönnen valdes Johan Savander på 1 år till årsstämma 2017 som ordinarie ledamot. Monica Frisk omvaldes som suppleant till årsstämma 2017.

Till föreningens representanter vid samf Rönns årsstämma valdes Linnéa Söderkvist och som ersättare Sten Karlsson.

Föreningen äger fastigheterna Rönaby 3, 4, 5, 12, 13 och 14. Föreningens adress är Släggkastargatan 3-8. Det är 6 st bostadshus, vardera innehållande 51 lägenheter fördelade enligt följande:

1 st 1 rum och kokvrå
8 st 2 rum och kokvrå
8 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
16 st 4 rum och kök
Total boyta 22 195,8 m².

Nybyggnadsår resp värdeår 1972. Samtliga 306 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 29 bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. Styrelseansvar och skadedjursavtal ingår i fastighetsförsäkringen.

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

- I samarbete med styrelsen för brf Rönabyborg beslutat om ny organisation för samfälligheten Rönaby samt upphandlat yttre fastighetsskötsel
- Upphandlat inre fastighetsskötsel för brf Rönaby
- Bytt ut 2 torktumare och 11 tvättmaskiner, dvs de som inte var bytta till nya modeller
- Nytt passagesystem upphandlat, RCO M5, med montering under 1a halvåret 2017 och nytt 5-årigt elhandelsavtal tecknat gällande fr o m 2017-01-01
- Viktiga domar med avslut: Västmanlands tingsrätt T 3157-13, T 5803-15 och Svea HD T 2046-16
- Det kollektiva bostadsrättstillägget uppsagt fr o m 2017-01-01 enligt stämmobeslut
- Arbetet mot en eventuell fusion avslutat på begäran av styrelsen för BRf Rönabyborg, anmälan om fusion återtagen från Bolagsverket.

Flerårsöversikt

		2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	kr	15 393 181	15 823 106	14 540 153	13 874 561
Resultat efter finansiella poster	kr	509 255	-6 215 751	-736 505	-616 484
Soliditet	%	5	4	13	14
Likviditet	%	167	173	198	331
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	647	641	600	577
Låneskuld per totala kvm	kr	2 981	3 036	2 818	2 646
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	103	94	90	89
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	680 760	0	8 386 383	181 083	-6 215 751
Reservering till yttre fond			1 550 000	-1 550 000	
Anspråktagande av yttre fond			-8 138 617	8 138 617	
Balansering av föregående års resultat				-6 215 751	6 215 751
Årets resultat					509 255
Belopp vid årets utgång	680 760	0	1 797 766	553 949	509 255

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	553 948
Årets resultat	509 255
	1 063 203

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	665 900
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-219 272
I ny räkning balanseras	616 575
	1 063 203

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	509 255
Dispositioner	-446 628
Årets resultat efter dispositioner	62 627

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 244 394
---	-----------

St
elt
st
la

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	15 393 181	15 828 266
Summa rörelseintäkter		15 393 181	15 828 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-10 818 951	-9 931 986
Periodiskt underhåll	5	-219 272	-8 138 617
Övriga externa kostnader	6	-432 935	-460 699
Arvoden och personalkostnader	7	-139 741	-158 223
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 080 443	-1 014 889
Summa rörelsekostnader		-12 691 342	-19 704 414
Rörelseresultat		2 701 839	-3 876 148
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	132 906	158 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 325 490	-2 497 804
Summa finansiella poster		-2 192 584	-2 339 603
Resultat efter finansiella poster		509 255	-6 215 751
Årets resultat		509 255	-6 215 751
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		509 255	-6 215 751
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		219 272	8 138 617
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-665 900	-1 550 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		62 627	372 866

JS

15
17
18

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

65 401 921

66 384 730

Inventarier, verktyg och installationer

10

835 146

277 245

Summa materiella anläggningstillgångar

66 237 067

66 661 975

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

30 600

30 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

30 600

30 600

Summa anläggningstillgångar

66 267 667

66 692 575

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

4 102

Övriga fordringar

11

2 575 839

2 895 414

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

234 077

356 909

Klientmedel i SHB

2 725 309

2 712 685

Summa kortfristiga fordringar

5 535 225

5 969 110

Summa omsättningstillgångar

5 535 225

5 969 110

Summa tillgångar

71 802 892

72 661 685

85

et
st
lu

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

680 760

680 760

Fond för yttre underhåll

1 797 766

8 386 383

Summa bundet eget kapital

2 478 526

9 067 143

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

553 949

181 083

Årets resultat

509 255

-6 215 751

Summa fritt eget kapital

1 063 204

-6 034 668

Summa eget kapital

3 541 730

3 032 475

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

64 951 586

66 172 206

Summa långfristiga skulder

64 951 586

66 172 206

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 220 620

1 209 676

Leverantörsskulder

370 750

579 870

Övriga skulder

14

10 828

11 185

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 707 378

1 656 273

Summa kortfristiga skulder

3 309 576

3 457 004

Summa eget kapital och skulder

71 802 892

72 661 685

8

si
H
lu

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 1,89 % 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.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Nya regler i lagen om ekonomiska föreningar och bostadsrättslagen fr o m 1 juli 2016 kräver att föreningens stadgar uppdateras
- Lösa in lånet på 139 840 kr (skuld 2016-09-30) per den 30 september 2017
- Upphandla och genomföra uppfräschning av tvättstugorna, främst golven
- Tillsammans med MARK se över lagar och regler gällande utrymningsskyltning i källare och korridorer
- Ev revidera avtalet med fastighetsentreprenören MARK
- Genomföra slutbesiktning etapp 1 (hus 7) av renoveringen och uppfräschningen av föreningens fastigheter

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Årsavgifter bostäder	14 362 748	14 224 707
Hyror parkering	917 910	967 050
Övriga hyrestillägg	24 900	22 000
Övriga intäkter	91 103	609 349

JS

SE
Kd
lu

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Återvunna hyresfordringar	0	5 160
Brutto	15 396 661	15 828 266
Hyresförluster vakanser parkering	-450	0
Övriga vakanser hyresförluster	-3 030	0
Summa nettoomsättning	15 393 181	15 828 266

Not 4 Driftskostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Fastighetsskötsel	634 095	345 862
Reparationer, löpande underhåll	741 715	679 606
Elavgifter	2 101 199	2 121 559
Uppvärmning	2 291 234	2 089 820
Vatten och avlopp	487 433	443 821
Renhållning	433 337	398 306
Försäkringar	249 453	199 562
Avgift till gemensamhetsanläggning	3 177 815	2 961 485
Kabel-TV / Internet	290 227	290 336
Övriga fastighetskostnader	24 436	21 271
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	388 008	380 358
Summa driftskostnader	10 818 952	9 931 986

Not 5 Periodiskt underhåll

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Bokningstavla	72 150	0
PEAB taksäkerhet	36 435	0
Widerström planteringar	161 750	0
Kreditering markarbeten entré trapphus	-51 063	0
Markarbeten entré trapphus	0	8 138 616
Summa periodiskt underhåll	219 272	8 138 616

Not 6 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Förbrukningsinventarier	12 820	0
Kontorsmaterial	1 652	995
Kommunikation	28 108	28 067

JS

st
177
lu

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Porto	486	574
Indrivning	11 050	35 088
Förlust hyresfordringar	0	126
Revision	14 500	23 225
Föreningsmöten	6 359	6 923
Ekonomisk och administrativ förvaltning	234 455	224 790
Övriga förvaltningskostnader	39 823	50 902
Konsultarvoden	82 383	88 710
Medlems- och föreningsavgifter	1 300	1 300
Summa övriga externa kostnader	432 936	460 700

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	44 300	44 500
Arvode övrigt	72 418	91 933
Sociala kostnader	22 686	21 476
Kostnadsersättning	337	314
Summa arvoden, personalkostnader	139 741	158 223

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	9 982	43 443
Övriga ränteintäkter	524	464
Utdelning MBF	122 400	114 294
Summa finansiella intäkter	132 906	158 201

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	51 826 893	51 826 894
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 826 893	51 826 894
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 777 213	-18 794 404

[Handwritten signatures and initials]

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Årets avskrivningar	-982 809	-982 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 760 022	-19 777 213
Utgående planenligt värde	<u>31 066 871</u>	<u>32 049 680</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	34 335 050	34 335 050
Utgående planenligt värde	34 335 050	34 335 050
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>65 401 921</u>	<u>66 384 730</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 000 000	101 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	33 000 000
	<u>150 000 000</u>	<u>134 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	150 000 000	134 000 000
	<u>150 000 000</u>	<u>134 000 000</u>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	801 962	595 952
Årets anskaffningar	655 535	206 010
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 457 497</u>	<u>801 962</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-524 717	-492 637
Årets avskrivningar	-97 634	-32 080
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-622 351</u>	<u>-524 717</u>
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>835 146</u>	<u>277 245</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skattekontot	969	464
Skattefordringar	33 160	40 810
Övriga fordringar	2 541 710	2 854 139
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 575 839</u>	<u>2 895 413</u>

Handwritten signatures and initials:

 H. H. H.
 H. H. H.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	3,80	2017-06-30	1 276 002
Stadshypotek	4,99	2017-09-01	1 706 700
Stadshypotek	1,07	2017-09-29	136 344
Stadshypotek	3,16	2017-09-30	5 453 920
Stadshypotek	3,63	2018-09-01	1 056 191
Stadshypotek	3,63	2018-09-01	993 990
Stadshypotek	3,63	2018-09-01	990 160
Stadshypotek	3,63	2018-09-01	1 111 868
Stadshypotek	3,63	2018-09-01	949 604
Stadshypotek	3,63	2018-09-01	1 014 144
Stadshypotek	1,83	2018-10-29	207 235
Stadshypotek	2,79	2019-05-31	2 073 419
Stadshypotek	4,03	2019-09-30	5 258 625
Stadshypotek	1,39	2020-04-29	982 500
Stadshypotek	3,65	2020-09-30	5 439 549
Stadshypotek	1,13	2020-10-29	291 275
Stadshypotek	4,18	2021-09-01	1 364 452
Stadshypotek	4,07	2021-09-30	5 262 226
Stadshypotek	3,71	2022-03-29	3 068 000
Stadshypotek	3,88	2022-09-30	5 436 685
Stadshypotek	2,65	2022-10-29	395 370
Stadshypotek	1,92	2023-04-29	982 500
Stadshypotek	4,35	2023-09-29	5 281 081
Stadshypotek	2,42	2023-11-30	1 030 200
Stadshypotek	1,74	2024-09-29	1 844 018
Stadshypotek	2,99	2024-10-29	412 560
Stadshypotek	2,99	2024-10-29	317 060
Stadshypotek	2,41	2025-02-28	1 756 796
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	982 500
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	982 500
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	982 500
Stadshypotek	2,18	2025-04-29	982 500
Stadshypotek	2,71	2025-08-31	1 638 313
Stadshypotek	2,73	2026-01-29	667 156
Stadshypotek	2,73	2026-01-29	500 176
Stadshypotek	2,35	2026-06-29	1 581 058
Stadshypotek	2,44	2026-12-01	795 000
Stadshypotek	2,44	2026-12-01	795 000
Summa:			66 172 206
Avgår kortfristig del			-1 220 620
Summa skulder till kreditinstitut			64 951 586
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			60 069 106

Handwritten signatures and initials:
 JF
 si
 LK
 MFF
 Ju

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	68 262 650	68 262 650
Summa ställda säkerheter	68 262 650	68 262 650

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga ansvarsförbindelser finns.

Not 14 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Personalens källskatt	10 828	11 185
Summa övriga kortfristiga skulder	10 828	11 185

Västerås 2017-04-03


Linnéa Söderkvist
Ordförande

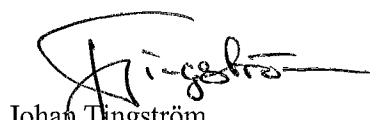

Ulla Skog


Monica Frisk


Agneta Tillbom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rönaby, org.nr 778000-7410

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rönaby 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. 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, 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 Rönby 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 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 10 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström'.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor