

Brf Rönaby
Org nr 778000-7410

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

8
177 211
12 12 12

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-04-25 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Linnéa Söderkvist	Ordförande	2018
David Helsing	Ledamot	2018
Monica Frisk	Ledamot	2019
Agneta Tillbom	Ledamot	2019
Leif Boman	Ledamot	2019
Andreas Örnerfors	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit 14 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 (44 800 kr) i fast arvode till styrelsen. Dessutom reserverades 200 kr/timme för arbete som inte ingår i det ordinarie styrelsearbetet.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Sabine Heinmüller och Elisabet Bergh.

Till föreningens representanter i samf Rönnsby valdes Johan Savander på 2 år till årsstämman 2019 som ordinarie ledamot. Monica Frisk valdes som suppleant till årsstämman 2019.

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

Föreningen äger fastigheterna Rönnsby 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 21 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.

Handwritten signature and initials, possibly "PA" and "Dahl".

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Passagesystemet utbytt, porttelefon installerad
- OVK-besiktning samt rensning av imkanaler
- Ventilationsstrul
- Trapphus- och korridorbesiktningar
- Varmluftsflyktarna i tvättstugorna utbyta
- "Situation MARK"
- Stadgarna omskrivna, beslut på två föreningsstämmor, godkända och registrerade hos Bolagsverket
- Nyckel- och nyckelbrickshanteringen övertagen från samf Rönne

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	15 494 787	15 393 181	15 826 406	14 542 253
Resultat efter finansiella poster	kr	1 250 254	509 255	-6 215 751	-736 505
Soliditet	%	7	5	4	13
Likviditet	%	163	167	173	198
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	647	647	641	600
Låneskuld per totala kvm	kr	2 921	2 981	3 036	2 818
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	107	103	94	90
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

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	680 760	0	1 797 766	553 949	509 255
Reservering till yttre fond			665 900	-665 900	
Ianspråktagande av yttre fond			-219 272	219 272	
Balansering av föregående års resultat				509 255	-509 255
Årets resultat					1 250 254
Belopp vid årets utgång	680 760	0	2 244 394	616 576	1 250 254

8
17/10 04
CB RST

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	616 575
Årets resultat	1 250 254
	1 866 829

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	1 000 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-801 653
I ny räkning balanseras	1 668 482
	1 866 829

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	1 250 254
Dispositioner	-198 347

Årets resultat efter dispositioner	1 051 907
------------------------------------	-----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 442 741
---	-----------

✓

177 DA
LG off
av

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	15 494 786	15 393 181
Summa rörelseintäkter		15 494 786	15 393 181
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-9 593 425	-10 818 951
Periodiskt underhåll	5	-801 653	-219 272
Övriga externa kostnader	6	-585 085	-432 935
Arvoden och personalkostnader	7	-164 550	-139 741
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 080 443	-1 080 443
Summa rörelsekostnader		-12 225 156	-12 691 342
Rörelseresultat		3 269 630	2 701 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	167 671	132 906
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 187 047	-2 325 490
Summa finansiella poster		-2 019 376	-2 192 584
Resultat efter finansiella poster		1 250 254	509 255
Årets resultat		1 250 254	509 255
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		1 250 254	509 255
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		801 653	219 272
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-1 000 000	-665 900
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		1 051 907	62 627

8

nr D77
K. off. st

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Tillgångar

1, 2

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

64 419 112

65 401 921

Inventarier, verktyg och installationer

10

737 512

835 146

Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

11

969 507

0

Summa materiella anläggningstillgångar

66 126 131

66 237 067

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

30 600

30 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

30 600

30 600

Summa anläggningstillgångar

66 156 731

66 267 667

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 000

0

Övriga fordringar

12

2 567 318

2 575 839

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

254 860

234 077

Klientmedel i SHB

2 779 535

2 725 309

Summa kortfristiga fordringar

5 602 713

5 535 225

Summa omsättningstillgångar

5 602 713

5 535 225

Summa tillgångar

71 759 444

71 802 892

17 DA
si
CL off

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

680 760

680 760

Fond för yttre underhåll

2 244 394

1 797 766

Summa bundet eget kapital

2 925 154

2 478 526

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

616 576

553 949

Årets resultat

1 250 254

509 255

Summa fritt eget kapital

1 866 830

1 063 204

Summa eget kapital

4 791 984

3 541 730

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13, 14

63 536 054

64 951 586

Summa långfristiga skulder

63 536 054

64 951 586

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

1 289 676

1 220 620

Leverantörsskulder

505 829

370 750

Övriga skulder

15

23 963

10 828

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 611 938

1 707 378

Summa kortfristiga skulder

3 431 406

3 309 576

Summa eget kapital och skulder

71 759 444

71 802 892

DA
off di

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, uträngörs 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

- Säga upp/omförhandla avtalet med entreprenadföretaget MARK om inre fastighetsskötsel
- Teckna fullserviceavtal med för föreningen viktiga branschföretag
- Påbörja utbytet av ventilationssystemet, 2 hus 2018
- Fräscha upp tvättstugelokalerna
- Sanera gamla ej fungerande elkablar i elcentralerna i respektive hus samt uppdatera schemor/märkning och gruppförteckningar
- Teckna avtal om hjärtstartare samt genomföra utbildningar (proposition 2017)
- Återuppta kontakterna från 2009 för att genomföra en ny energideklaration under 2019
- Kompetensutveckla styrelseledamöterna: Grundkurs respektive fördjupningskurs i styrelsearbete

5

27 DA
62 01/2

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	14 362 848	14 362 748
Hyror parkering	1 097 600	917 910
Övriga hyrestillägg	24 170	24 900
Övriga intäkter	4 369	91 103
Återvunna hyresfordringar	9 400	0
Brutto	15 498 387	15 396 661
Hyresförluster vakanser parkering	0	-450
Övriga vakanser hyresförluster	-3 600	-3 030
Summa nettoomsättning	15 494 787	15 393 181

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	570 067	634 095
Reparationer, löpande underhåll	572 516	741 715
Elavgifter	1 680 684	2 101 199
Uppvärmning	2 369 765	2 291 234
Vatten och avlopp	472 378	487 433
Renhållning	436 032	433 337
Försäkringar	161 519	249 453
Avgift till gemensamhetsanläggning	2 646 983	3 177 815
Kabel-TV / Internet	226 836	290 227
Övriga fastighetskostnader	54 257	24 436
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	402 390	388 008
Summa driftskostnader	9 593 425	10 818 951

8

*17/11 D17
CB off si*

Not 5 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Bokningstavla	0	72 150
PEAB taksäkerhet	0	36 435
Widerström planteringar	50 000	161 750
Kreditering markarbeten entré trapphus	0	-51 063
OVK	279 482	0
Hygrotork	89 474	0
Felsök aggregat	32 595	0
Stamspolning	211 331	0
Hisskorgsbelysning	72 500	0
Fläktmotor	37 500	0
Lägenhetsbesiktning	27 569	0
Passagesystem (Telia)	1 202	0
Summa periodiskt underhåll	<u>801 653</u>	<u>219 272</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	38 732	12 820
Kontorsmaterial	882	1 652
Kommunikation	99 240	28 108
Porto	410	486
Indrivning	4 805	11 050
Revision	13 600	14 500
Föreningsmöten	9 608	6 359
Ekonomisk och administrativ förvaltning	242 655	234 455
Övriga förvaltningskostnader	52 503	39 823
Konsultarvoden	120 900	82 383
Medlems- och föreningsavgifter	1 300	1 300
Övriga externa kostnader	451	0
Summa övriga externa kostnader	<u>585 086</u>	<u>432 936</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	44 800	44 300
Arvode övrigt	88 325	72 418
Lönekostnader	2 018	0
Sociala kostnader	29 033	22 686
Kostnadsersättning	374	337
Summa arvoden, personalkostnader	<u>164 550</u>	<u>139 741</u>

HF

CB DH
AH

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	14 418	9 982
Övriga ränteintäkter	253	524
Utdelning MBF	153 000	122 400
Summa finansiella intäkter	<u>167 671</u>	<u>132 906</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	51 826 893	51 826 893
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 826 893	51 826 893
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 760 022	-19 777 213
Årets avskrivningar	-982 809	-982 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 742 831	-20 760 022
Utgående planenligt värde	<u>30 084 062</u>	<u>31 066 871</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>64 419 112</u>	<u>65 401 921</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	112 000 000	112 000 000
Taxeringsvärde mark	38 000 000	38 000 000
	<u>150 000 000</u>	<u>150 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	150 000 000	150 000 000
	<u>150 000 000</u>	<u>150 000 000</u>

45

17 DIA
CB
OK

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 457 497	801 962
Årets anskaffningar	0	655 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 457 497	1 457 497
Ingående ackumulerade avskrivningar	-622 351	-524 717
Årets avskrivningar	-97 634	-97 634
Utgående ackumulerade avskrivningar	-719 985	-622 351
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>737 512</u>	<u>835 146</u>

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
- Inköp Passersystem	969 507	0
Utgående anskaffningsvärden	969 507	0
Redovisat värde	<u>969 507</u>	<u>0</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	0	969
Skattefordringar	18 778	33 160
Övriga fordringar	2 548 540	2 541 710
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2 567 318</u>	<u>2 575 839</u>

ff

RDH
CG
si

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Stadshypotek	3,63%	2018-09-02	1 044 923
Stadshypotek	3,63%	2018-09-02	983 386
Stadshypotek	3,63%	2018-09-02	979 600
Stadshypotek	3,63%	2018-09-02	1 100 008
Stadshypotek	3,63%	2018-09-02	939 476
Stadshypotek	3,63%	2018-09-02	1 003 328
Stadshypotek	1,83%	2018-10-30	203 980
Stadshypotek	2,79%	2019-06-01	2 040 506
Stadshypotek	4,03%	2019-10-01	5 203 125
Stadshypotek	1,39%	2020-04-30	975 000
Stadshypotek	3,65%	2020-10-01	5 396 940
Stadshypotek	1,13%	2020-10-30	286 700
Stadshypotek	4,18%	2021-09-02	1 342 561
Stadshypotek	4,07%	2021-10-01	5 207 834
Stadshypotek	3,71%	2022-03-30	3 020 000
Stadshypotek	3,88%	2022-10-01	5 394 100
Stadshypotek	2,65%	2022-10-30	389 160
Stadshypotek	1,92%	2023-04-30	975 000
Stadshypotek	4,35%	2023-09-30	5 138 157
Stadshypotek	2,42%	2023-12-01	967 200
Stadshypotek	1,74%	2024-09-30	1 802 810
Stadshypotek	2,99%	2024-10-30	406 080
Stadshypotek	2,99%	2024-10-30	312 080
Stadshypotek	2,41%	2025-03-01	1 723 856
Stadshypotek	2,18%	2025-04-30	975 000
Stadshypotek	2,18%	2025-04-30	975 000
Stadshypotek	2,18%	2025-04-30	975 000
Stadshypotek	2,18%	2025-04-30	975 000
Stadshypotek	2,71%	2025-09-01	1 598 109
Stadshypotek	2,73%	2026-01-30	637 723
Stadshypotek	2,73%	2026-01-30	475 168
Stadshypotek	2,35%	2026-06-30	1 528 062
Stadshypotek	2,44%	2026-12-01	780 000
Stadshypotek	2,44%	2026-12-01	780 000
Stadshypotek	2,50%	2027-06-30	1 247 958
Stadshypotek	2,48%	2027-09-01	1 631 700
Stadshypotek	2,61%	2027-09-30	5 411 200

Summa:

64 825 730

Avgår kortfristig del

-1 289 676

Summa skulder till kreditinstitut

63 536 054

Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år

58 377 350

85

DA
COH si

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	68 262 650	68 262 650
Summa ställda säkerheter	68 262 650	68 262 650

Not 15 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalens källskatt	14 216	10 828
Sociala avgifter	9 747	0
Summa övriga kortfristiga skulder	23 963	10 828

Västerås 2018-03-25

Linnéa Söderkvist
Linnéa Söderkvist
Ordförande

David Helsing
David Helsing

Monica Frisk
Monica Frisk

Agneta Tillbom
Agneta Tillbom

Leif Boman
Leif Boman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-26.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 Rönby för år 2017 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 tryggt 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 26 mars 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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

Johan Tingström
Auktoriserad revisor