

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västergården Vallentuna

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 1989 och 2017.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2005-10-11 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vallentuna-Nyby Samfällighetsförening. Föreningens andel är 27,6 procent. Samfälligheten förvaltar allmänna ytor såsom parkeringar, lekplatser, gräsmattor och kvarterslokal.

Styrelsen

Christina Arwe	Ledamot
Linda Hammarberg	Ledamot
Anna Nyquist	Ledamot

Annika Wallin	Suppleant
---------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christina Arwe, Linda Hammarberg, Anna Nyquist och Annika Wallin.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carola Assarson	Extern Revisor	Revideco
-----------------	----------------	----------

Valberedning

Hans Blicke

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-22.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Västanberga 1:58	1989	Vallentuna
Västanberga 1:53	1989	Vallentuna
Västanberga 1:65	1989	Vallentuna
Västanberga 1:48	1989	Vallentuna
Västanberga 1:30	1989	Vallentuna
Västanberga 1:39	1989	Vallentuna
Västanberga 1:44	1989	Vallentuna
Vallentuna Nyby 1:292	1989	Vallentuna
Vallentuna Nyby 1:297	1989	Vallentuna
Vallentuna Nyby 1:300	1989	Vallentuna
Vallentuna Nyby 1:182	1989	Vallentuna
Vallentuna Nyby 1:187	1989	Vallentuna
Vallentuna Nyby 1:196	1989	Vallentuna
Vallentuna Nyby 1:204	1989	Vallentuna

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Fastigheternas värdeår är 1989.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 140 m², varav 3 140 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

	20	22			
0			0	0	0
1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok

Gemensamhetsutrymmen

Kvarterslokal

Kommentar

Gemensam med
samfällighetsföreningen

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 1989 och sträcker sig fram till 2017.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

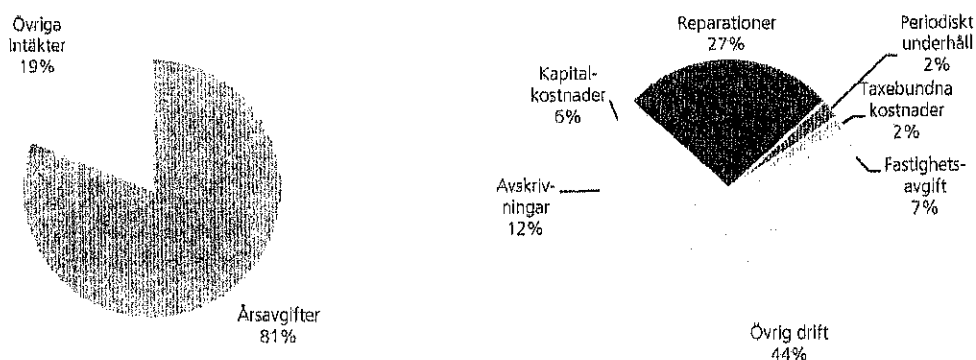
Föreningens ekonomi

Våra lån har en förmånlig ränta tack vare vår medlem Hans Blices stora arbete med att hålla koll på räntor. Detta är vi väldigt nöjda med och det har medfört att vi har god kreditvärdighet - vilket vi är väldigt stolta över.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	266 419	546 926
INNETÄLNINGAR		
Rörelseintäkter	2 532 595	2 160 540
Finansiella intäkter	62	64
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 870
Ökning av långfristiga skulder	0	120 150
Ökning av kortfristiga skulder	0	70 949
	2 532 657	2 361 573
UTTÄLNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 721 175	2 433 321
Finansiella kostnader	127 755	208 758
Ökning av kortfristiga fordringar	401 469	0
Minskning av långfristiga skulder	217 274	0
Minskning av kortfristiga skulder	50 361	0
	2 518 034	2 642 079
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	281 042	266 419
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	14 623	-280 507

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi löpande bytt ut några av våra gamla värmepannor. Detta har gjorts allteftersom genom åren för att sprida ut kostnaderna, dock har priserna för de nya värmepannorna gått upp. Inom kort kommer alla värmepannor att vara utbytta och klara vilket vi är väldigt glada över då service på de äldre pannorna började bli mer frekvent förekommande och dyrare att utföra.

Under slutet av 2016 hade vi en vattenskada på två lägenheter i en fastighet som vi åtgärdade under slutet av året, arbetet utfördes av Byggpojken AB som ni säkert sett i området. Vi hade även en fuktskada på ett förråd som åtgärdats under året.

Förutom dessa större kostnader har vårt löpande arbete med våra fastigheter fortsatt och kommer att fortsätta under 2017. Med löpande arbete menas bland annat installation av fotplåtar, målning av fönster och franska balkonger, korrigerig av stuprännor som var i behov av detta bland annat. Vi är glada att vi har möjlighet att göra detta löpande för att på så sätt förhindra att eventuella problem blir större och därmed dyrare, samtidigt som vi hela tiden håller vårt område attraktivt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 7 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49 st

Fierårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	653	653	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 395	5 464	5 426	5 491
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	29	30	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	66	142	169
Soliditet (%)	35	34	36	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	402	-763	-535	-1 320
Nettoomsättning (tkr)	2 164	2 050	2 050	2 050

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 140 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets Ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	8 240 400	0	0	8 240 400
Fond för yttre underhåll	105 000	0	0	105 000
S:a bundet eget kapital	8 345 400	0	0	8 345 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	583 932	0	-763 050	1 346 983
Årets resultat	402 152	402 152	763 050	-763 050
S:a fritt eget kapital	986 085	402 152	0	583 932
S:a eget kapital	9 331 485	402 152	0	8 929 332

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	402 152
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	583 932
summa balanserat resultat	986 084

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-105 400
av fond för yttre underhåll inspråkats	57 925
att i ny räkning överförs	938 609

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 163 830	2 050 152
Övriga rörelseintäkter	Not 3	368 765	110 388
Summa rörelseintäkter		2 532 595	2 160 540
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 421 785	-1 870 374
Övriga externa kostnader	Not 5	-185 521	-192 441
Personalkostnader	Not 6	-113 868	-370 507
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-281 575	-281 575
Summa rörelsekostnader		-2 002 750	-2 714 897
RÖRELSERESULTAT		529 845	-554 357
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62	64
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 755	-208 758
Summa finansiella poster		-127 693	-208 694
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		402 152	-763 051
ÅRETS RESULTAT		402 152	-763 051

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 833 188	26 114 763
Summa materiella anläggningstillgångar		25 833 188	26 114 763
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 834 588	26 116 163
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 9	25 862	444
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	579 078	203 026
Summa kortfristiga fordringar		604 940	203 470
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		281 042	266 419
Summa kassa och bank		281 042	266 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		885 981	469 889
SUMMA TILLGÅNGAR		26 720 569	26 586 052

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 240 400	8 240 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	105 000	105 000
Summa bundet eget kapital		8 345 400	8 345 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		583 932	1 346 983
Årets resultat		402 152	-763 050
Summa fritt eget kapital		986 085	583 932
SUMMA EGET KAPITAL		9 331 485	8 929 332
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	16 656 584	16 948 706
Summa långfristiga skulder		16 656 584	16 948 706
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	283 248	208 400
Leverantörsskulder		158 696	236 954
Skatteskulder		11 904	0
Övriga skulder		25 712	24 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	252 940	237 687
Summa kortfristiga skulder		732 500	708 014
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 720 569	26 586 052

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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 lanspråktagande 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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2016	2015
Årsavgifter	2 050 092	2 050 152
Vattenintäkter	97 663	0
Överlåtelse/pantsättning	16 017	0
Öresutjämning	58	0
	2 163 830	2 050 152

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
Försäkringsersättning	368 585	0
Vattenintäkter	0	93 300
Överlåtelse- och pantavgifter	0	16 825
Övriga intäkter	180	263
	368 765	110 388

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård entreprenad	0	15 519
	Garage	126 000	0
	Serviceavtal	1 312	0
	Förbrukningsmateriel	4 342	47 132
		131 654	62 651
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	37 984	80 490
	Installationer	0	65 219
	Värmeanläggning/undercentral	82 996	0
	Ventilation	17 088	0
	Vattenskada	463 490	0
		601 558	145 709
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	46 438
	Värmeanläggning	0	100 066
	Huskropp utvändigt	57 925	726 536
		57 925	873 040
	Taxebundna kostnader		
	Vatten	44 982	91 176
	Sophämtning/renhållning	3 600	0
		48 582	91 176
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 954	41 296
	Samfällighetsavgift	378 110	378 000
	Kabel-TV	350	0
	Garagehyror	0	126 000
		426 414	545 296
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	155 652	152 502
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 421 785	1 870 374

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Leasing/ hyror	0	56 441
	Kreditupplysning	1 501	0
	Tele- och datakommunikation	13 040	0
	Juridiska åtgärder	63 669	0
	Inkassering avgift/hyra	1 172	1 078
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	11 250
	Förvaltningsarvode	53 360	51 880
	Förvaltningsarvoden övriga	5 337	0
	Administration	18 440	10 107
	Korttidsinventarier	0	20 953
	Konsultarvode	4 872	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 380	5 380
	Övriga driftkostnader	0	35 352
		185 521	192 441

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har ingen anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 300	89 099
	Löner	0	194 625
	Sociala kostnader	24 568	86 783
		113 868	370 507
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	281 575	281 575
		281 575	281 575
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	30 289 884	30 289 884
	Utgående anskaffningsvärde	30 289 884	30 289 884
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 175 121	-3 893 546
	Årets avskrivningar enligt plan	-281 575	-281 575
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 456 696	-4 175 121
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 833 188	26 114 763
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 132 404	2 132 404
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 425 000	24 425 000
	Taxeringsvärde mark	10 691 000	10 700 000
		35 116 000	35 125 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 116 000	35 125 000
		35 116 000	35 125 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	10 030	9 968
	Skattefordran	0	-9 524
	Fordringar	15 832	0
		25 862	444
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2016-12-31	2015-12-31
Försäkring	60 593	35 836
Förvaltningsarvode	13 900	13 340
Förvaltningsarvode övriga	4 554	0
Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 380	5 380
Samfällighetsavgift	126 066	148 470
Försäkringsersättning	368 585	0
	579 078	203 026

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets början	105 000	105 000
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	105 000	105 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,241 %	7 447 332	7 484 756	2017-05-08
Nordea	0,242 %	5 394 800	5 480 450	2017-01-04
Nordea	1,580 %	4 097 700	4 191 900	2020-08-19
Summa skulder till kreditinstitut		16 939 832	17 157 106	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-283 248	-208 400	
		16 656 584	16 948 706	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 523 592 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	17 417 395	17 417 395

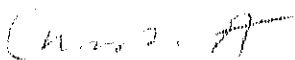
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

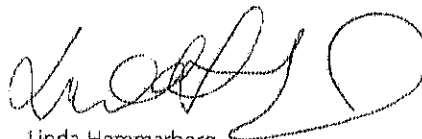
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	15 843	13 166
Styrelsearvode	44 300	44 500
Sociala avgifter	13 800	13 982
Revisionsarvode	15 000	11 250
Förskott avgifter och hyror	163 997	154 789
	252 940	237 687

Styrelsens underskrifter

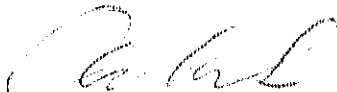
VALLENTUNA den 18 / 5 2017



Christina Arwe
Ledamot



Linda Hammarberg
Ledamot



Anna Nyquist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2017



Carola Assarson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västergården Vallentuna, org.nr 716420-0052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västergården Vallentuna för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 07 juni 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 de 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. De 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

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. 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Västergården Vallentuna för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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:

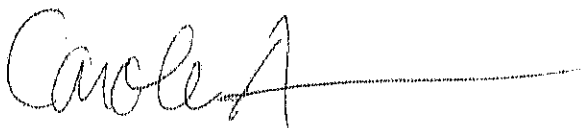
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Stockholm den 18 maj 2017



Carola Assarson
Auktoriserad revisor