

# Årsredovisning

för

## Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll

713200-0121

Räkenskapsåret

2016<sub>2</sub>

Styrelsen för Brf Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll med säte i Järfälla får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). 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.

### Föreningens fastighet

#### Föreningens byggnad och tomt

Föreningen äger fastigheterna Kallhäll 6:49 - 6:57 och 6:25 i Järfälla kommun.

Åren 1947-1949 uppfördes 21 radhuslängor med åtta bostadsrätter i varje förutom två längor som består av sju bostadsrätter. Total boyta är 12 600 kvm. I föreningen finns en gemensam fastighet som inrymmer tvättstuga, föreningslokal, utrymme för värmeanläggning, expedition för styrelse och fastighetsskötare samt förrådsutrymmen.

#### Lägenhetsfördelning:

120 st 3 rum och kök á 73,6 kvm	8 832 kvm
46 st 3 rum och kök á 81,9 kvm (burspråkshus)	<u>3 768 kvm</u>
	12 600 kvm

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

#### Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift för småhus kan beräknas på två sätt. För 2016 dels med ett takbelopp 7 412 kr/enhet eller med 0,75 procent av taxeringsvärdet som i detta fall ger det lägre beloppet 951 705 kronor.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 126 894 000 kr, varav byggnadsvärde är 42 218 000 kr och markvärde är 84 676 000 kr. Värdeåret är 1947.

### Fastighetens tekniska status

Fastigheterna i Bolinderbyn är generellt sett i gott tekniskt skick. De flesta "större" åtgärder såsom kulvertbyten, stambyten och takrenoveringar är utförda. Grunddräneringar och isolering av framsidor pågår med endast tre längor kvar. Ytter- och altandörrar är utbytta och fönstermålning rullar på i en 15-årscykel. Byte av radiatorer sker kontinuerligt i samband med medlemmars egna ytskiktrenoveringar.

2

För de närmaste fem åren är följande planerat i föreningens underhållsplan:

2017: Fönstermålning av udda längor 3-9. Upphandling av tilläggsisolering.

2018: Fönstermålning av udda längor 11-17 samt målning av altandörrar i söderläge.  
Tilläggsisolering och bygge av lägenhetsavskiljande brandväggar på vindar, första årsetappen av tre.

2019 och framåt: Fortsatt tilläggsisolering och brandväggsbyggande, uppgradering av reglerventiler i värmesystemet samt intrimning av desamma. Målning av burspråkstak och fönsterluckor. Asfaltering av p-platser beroende på kommunens planer för Bolindervägen norr om Metallvägen.

## **Förvaltning**

### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

### Teknisk förvaltning

EFS AB anlitas för den tekniska förvaltningen.

### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

## **Föreningens ekonomi**

### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet den 26 oktober 1949. Den godkändes av hyresnämnden i Järfälla kommun 19 juni 1950.

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens kostnader för den löpande verksamheten exklusive avskrivningar. Årsavgiften ska även täcka amorteringar och avsättning till fonder. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 569 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt stadgarna ske enligt underhållsplanen, dock minst 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde.

### Föreningens fastighetslån

Föreningen har under året lånat upp 2 000 000 kronor. Låneskulden uppgår 13 130 000 kronor. Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 13.

2

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Planerat underhåll:

- Dränering, tilläggsisolering och trappbyten vid länga 7 & 9.
- Byte av spill- och kallvattenservis till länga 4.
- Radonsanering slutförd i samtliga lägenheter.
- Tvätt av fasader och entrétak i utsatta lägen.
- Renovering av samtliga 21 st källarnedgångar samt byte av källardörrar.
- Målning av fönsterpartier länga 1. Övrig planerad målning uteblev pga byte av kontaktperson hos entreprenör och därmed sen start av arbetena.
- Renovering av fem rötskadade altandörrar i nedre byn.

### Löpande underhåll

- Fortsatt byte av radiatorer hos medlemmar. Bytena görs dels vid akuta behov men främst i samband med renoveringar hos medlemmar.
- Vattenskada i kök Bolindervägen 59 pga skadat diskmaskinsavlopp.
- Vattenskada i badrum Bolindervägen 91 pga defekt klämring.
- Vattenskada i källare Bolindervägen 67 pga översvämning i källargång. Kostnad tas av föreningen då beloppet understiger självrisk (2 pbb).

### Övrigt

- Extra medlemsstämma 1 juni för att välja Jan Vestlund som ny ledamot på posten som kassör.
- Ökning av föreningens lån med 2 MSEK för att täcka kommande renoveringsbehov.

## Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årsskiftet 254 (255) medlemmar. Under året har 17 (17) överlåtelser skett.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning (tkr)	7 281	7 286	7 274	7 274	7 075
Resultat efter finansiella poster (tkr)	573	970	784	807	-260
Soliditet (%)	30,54	31,31	28,81	28,14	23,56
Skuldränta (%)	1,27	1,32	2,22	3,06	3,61
Fastighetslån kr/kvm	1 042	887	780	784	784
Årsavgifter kr/kvm	569	569	569	569	553

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 7 april 2016 och extra stämma 1 juni 2016 haft följande sammansättning:

Per Lindestam	Ledamot	Ordförande
Myra Beckman	Ledamot	Vice ordförande
Jan Vestlund	Ledamot	Kassör, vald på extrastämma 1 juni 2016
Angélica Levin	Ledamot	Kassör, avgått på egen begäran i april 2016
Kerstin Lindström	Ledamot	
Patrik Olsson	Ledamot	
Jörgen Westman	Ledamot	
Michael Christiansen	Suppleant	
Dan Ljungqvist	Suppleant	
Jens Falk	Suppleant, avgått på egen begäran i augusti 2016	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Vestlund, Westman och Lindestam, två i förening. Styrelsen har under året hållit 12 (12) stycken protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Försäkringsbolag.

### Revisorer

#### Ordinarie

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Matz Ekman som huvudansvarig  
Camilla Lindquist, medlemsrevisor

#### Suppleanter

Helena Lindgren  
Lennart Westin

### Valberedning

Pellan Krusten Thumser Sammankallande  
Erik Brijker  
Simon Törnvall

### Föreningens stadgar

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 23 juni 2015.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	223 104	4 111 123	677 178	970 319	5 981 724
Disposition av föregående års resultat		380 682	589 637	-970 319	0
Årets resultat				572 948	572 948
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>223 104</b>	<b>4 491 805</b>	<b>1 266 815</b>	<b>572 948</b>	<b>6 554 672</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:

balanserad vinst	1 266 814
årets vinst	572 948
	<b>1 839 762</b>

disponeras så att	
till yttre fonden avsättes	380 682
i ny räkning överföres	1 459 080
	<b>1 839 762</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

2

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		7 170 888	7 171 111
Hysesintäkter	2	109 816	115 250
Övriga rörelseintäkter	3	1 002	1 301
<b>Summa omsättning</b>		<b>7 281 706</b>	<b>7 287 662</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	4	-201 868	-338 455
Periodiskt underhåll	5	-363 587	-171 406
Driftskostnader	6	-3 671 179	-3 529 791
Administrationskostnader	7	-349 882	-277 967
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	8	-149 314	-140 183
Fastighetsavgift		-951 705	-951 705
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-5 687 535</b>	<b>-5 409 507</b>
Avskrivning byggnad	9	-801 964	-810 778
Avskrivningar övrigt	10	-65 130	-65 130
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-867 094</b>	<b>-875 908</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>727 077</b>	<b>1 002 247</b>
Ränteintäkter		160	107 154
Räntekostnader på fastighetslån		-154 289	-138 491
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-591
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-154 129</b>	<b>-31 928</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>572 948</b>	<b>970 319</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>572 948</b>	<b>970 319</b>

2

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	16 985 445	16 706 696
Inventarier, verktyg och installationer	10	521 040	586 170
Pågående arbeten	11	952 395	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 458 880</b>	<b>17 292 866</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 458 880</b>	<b>17 292 866</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		100	50
Skattekonto		18 247	5 627
Avräkningskonto förvaltare		789 668	569 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	143 532	125 523
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>951 547</b>	<b>701 095</b>
<i>Kassa och bank</i>		2 049 739	1 113 610
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 001 286</b>	<b>1 814 705</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 460 166</b>	<b>19 107 571</b>

7



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		223 104	223 104
Fond för yttre underhåll		4 491 805	4 111 123
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 714 909</b>	<b>4 334 227</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 266 814	677 177
Årets resultat		572 948	970 319
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 839 762</b>	<b>1 647 496</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 554 671</b>	<b>5 981 723</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	13 082 000	11 130 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 082 000</b>	<b>11 130 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	48 000	48 000
Leverantörsskulder		668 652	841 776
Aktuella skatteskulder		103 315	90 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 003 528	1 015 282
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 823 495</b>	<b>1 995 848</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 460 166</b>	<b>19 107 571</b>

2

<b>Kassaflödesanalys</b>	Not	2016-01-01	2015-01-01
	1	-2016-12-31	-2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		572 948	970 319
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		867 094	875 908
Betald skatt		-95	56 845
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 439 947</b>	<b>1 903 072</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-50	650
Förändring av kortfristiga fordringar		-18 009	-4 816
Förändring av leverantörsskulder		-173 124	-667 170
Förändring av kortfristiga skulder		-11 756	1 850
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 237 008</b>	<b>1 233 586</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 033 108	-3 604 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-2 033 108</b>	<b>-3 604 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Upptagna lån		2 000 000	1 400 000
Amortering av lån		-48 000	-48 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>1 952 000</b>	<b>1 352 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 155 900</b>	<b>-1 018 914</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 683 506	2 702 419
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 839 406</b>	<b>1 683 505</b>

7

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 /K3/  
Årsredovisning och koncernredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stammar och kulvert	25 år
Eon undercentral	25 år
Trappor och räcken	25 år
Dränering	25 år
Ytterdörrar	25 år
Renovering tvättstuga	25 år
Badrumsombyggnad	10 år
Radonsanering	10 år
Anslutning till fibernät	10 år

Markvärde är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Räntekostnader i procent av genomsnittlig låneskuld.

2

Fastighetslån kr/kvm  
Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter kr/kvm  
Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

#### Not 2 Hyresintäkter

	2016	2015
Hyresintäkter, p-plats	109 816	109 450
Övriga hyresintäkter	0	5 800
	<b>109 816</b>	<b>115 250</b>

#### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Ersättning för nycklar mm	1 002	1 301
	<b>1 002</b>	<b>1 301</b>

#### Not 4 Reparation och underhåll

	2016	2015
Reparationer	121 331	182 418
Reparation vattenskada	24 413	44 787
Reparation tvättstuga	21 627	26 918
Avfuktning Bolindervägen 52-66	0	55 051
Reparation tak	0	19 975
Trädgård och mark	34 497	9 306
	<b>201 868</b>	<b>338 455</b>

#### Not 5 Periodiskt underhåll

	2016	2015
Fasadtvätt	115 000	0
Målning fönster	106 000	0
Utbyte av radiatorer	132 587	71 273
Nedsågning av träd	10 000	31 250
Montering av staket	0	27 487
Rengöring av källarfasad	0	23 040
Renspolning av 21 dagvattenbrunnar	0	18 356
	<b>363 587</b>	<b>171 406</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	353 887	358 123
Trädgårdsskötsel	182 439	250 824
Snöröjning	93 101	82 745
Fastighetsel	69 703	64 892
El, ersättning till medlemmar	31 108	30 900
Fjärrvärme	1 859 595	1 713 417
Vatten och avlopp	518 977	492 285
Renhållning	282 085	255 966
Försäkringskostnad	223 161	190 119
Kabel-TV	43 092	43 068
Förbrukningsinventarier	8 897	25 042
Förbrukningsmaterial	5 134	22 410
	<b>3 671 179</b>	<b>3 529 791</b>

### Not 7 Administrationskostnader

	2016	2015
Telefon och porto	14 612	19 994
Bredband och hemsida	23 144	15 342
Revisionsarvode inkl. konsultationer	23 443	33 619
Arvode ekonomisk förvaltning	151 935	150 184
Arvode ekonomisk förvaltning extradebiteringar	0	5 250
Kostnader för styrelsemöten	0	8 500
Konsultarvoden	68 813	0
Genomgång stadgar	0	7 425
Övriga administrationskostnader	15 120	24 770
Bankkostnader inkl pantbrevskostnad 2016	44 155	4 224
Föreningsavgifter	8 660	8 660
	<b>349 882</b>	<b>277 968</b>

### Not 8 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2016	2015
Styrelsearvoden	104 751	105 824
Övriga arvoden	14 710	14 670
För högt upptagen reservering tidigare år	-4 200	-14 887
Sociala avgifter	34 053	34 576
	<b>149 314</b>	<b>140 183</b>

### Not 9 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	28 456 993	25 503 793
Inköp	1 080 713	2 953 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>29 537 706</b>	<b>28 456 993</b>
Ingående avskrivningar	-11 750 297	-10 939 519
Årets avskrivningar	-801 964	-810 778
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 552 261</b>	<b>-11 750 297</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 985 445</b>	<b>16 706 696</b>
Taxeringsvärden byggnader	42 218 000	42 218 000
Taxeringsvärden mark	84 676 000	84 676 000
	<b>126 894 000</b>	<b>126 894 000</b>
Bokfört värde mark	2 570 000	2 570 000
	<b>2 570 000</b>	<b>2 570 000</b>

### Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	1 386 620	735 320
Inköp	0	651 300
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 386 620</b>	<b>1 386 620</b>
Ingående avskrivningar	-800 450	-735 320
Årets avskrivningar	-65 130	-65 130
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-865 580</b>	<b>-800 450</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>521 040</b>	<b>586 170</b>

Aktivering 2015  
Anslutning till fibernät 651 300 kr.

### Not 11 Pågående arbeten

	2016-12-31	2015-12-31
Pågående renovering av trappnedgångar	952 395	0
	<b>952 395</b>	<b>0</b>

2

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsförsäkring	79 211	64 739
Kabel-TV	10 928	10 773
Bostadsrätterna, service	8 660	8 660
Ekonomisk förvaltning	42 828	41 078
Hemsida	0	273
Bredband	1 905	0
	<b>143 532</b>	<b>125 523</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2016-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>
Stadshypotek	1,00	2017-01-30	3 057 000	3 057 000
Stadshypotek	1,00	2017-02-23	1 400 000	1 400 000
Stadshypotek	1,45	2017-10-30	3 616 000	3 664 000
Stadshypotek	1,57	2020-01-30	3 057 000	3 057 000
Stadshypotek	1,23	2021-09-30	2 000 000	0
Avgår kortfristig del			-48 000	-48 000
			<b>13 082 000</b>	<b>11 130 000</b>

Förfaller efter fem år: 12 890 000 kronor.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Räntekostnader	25 475	19 677
Styrelsearvoden	104 751	106 124
Övriga arvoden	8 024	8 002
Revisionsarvoden inkl. konsultationer	36 686	41 668
Beräknade upplupna sociala avgifter	37 500	37 953
Fjärrvärme	211 675	191 927
Fastighetsel	12 000	10 600
Renhållning	1 638	2 293
Snöröjning	0	3 500
Fastighetsskötsel	5 256	3 500
Förutbetalda avgifter och hyror	560 523	590 038
	<b>1 003 528</b>	<b>1 015 282</b>

**Not 15 Not för ställda säkerheter**

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	13 142 880	11 727 230
	<b>13 142 880</b>	<b>11 727 230</b>

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Avtal träffat med Nokas Security AB om p-platsövervakning.
- Dränering och grundisolering av framsidan på länga 11.

Järfälla den 8 mars 2017



Per Lindestam  
Ordförande



Jan Vestlund



Kerstin Lindström



Jörgen Westman



Patrik Olsson



Myra Beckman

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor



Camilla Lindquist  
Revisor  
Från föreningen



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll org.nr. 713200-0121

---

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för räkenskapsåret 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 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 god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den från föreningen valda revisorns ansvar.

Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### *Den från föreningen valda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **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 Bostadsrättsförening Bolinderbyn nr 1 i Kallhäll för räkenskapsåret 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*. Jag som auktoriserad revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har fullgjort mitt 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.

### *Revisorernas 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 försummelse 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och den från föreningen valda revisorns 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 överträdelse 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.

Kista den 9 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

Kista den 9 mars 2017



Camilla Lindquist  
Från föreningen