

Bostadsrättsföreningen Österport 2 i Västerås
Org nr 769629-6875

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Österport 2 i Västerås får härmed avge följande årsredovisning för 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens andra verksamhetsår.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen har den 20 maj 2015 förvärvat del av fastigheten Mimer 7 i Västerås kommun. Lagfart erhöles den 15 mars 2016. Fastigheten har den 9 juni 2016 styckats av från Mimer 7 till Mimer 10.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts ett flerbostadshus i åtta till nio våningar med totalt 45 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca. 3 567 m², och en lokal med en total lokalarea om ca. 125 m². Föreningen disponerar över 36 parkeringsplatser i parkeringshus inom fastigheten Mimer 6.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns undercentral för fjärrvärme och vatten, elcentral, fläktrum, 2 hissar, entréer, trapphus, barnvagns-/rullstolsförråd, städrum och cykelrum.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggning tillsammans med Mimer 9 (Brf Österport 1).

Gemensamhetsanläggningen Mimer GA 1 omfattar väg. Föreningen är även med i en gemensamhetsanläggning som omfattar soprum, körytor, grönytor, belysning och dagvattenledningar. Beroende på utbyggnadstakten i området kommer alla delar av gemensamhetsanläggningarna inte att finnas tillgängliga i samband med inflyttningen i föreningens hus. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är registrerad debiteras en särskild ersättning om 80 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet. Föreningen kommer från och med tillträdesdagen svara för de på fastigheten belöpande kostnaderna för gemensamhetsanläggningen Mimer GA 1.

Föreningens lokaler

fr.o.m. 1 november 2016 är föreningens lokal uthyrd och lokalkontraktet löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ² /platser	Löptid t.o.m.
Mandoly AB	kommunikationsbyrå	Nej	125	2019-10-31

Föreningen planerar att bli redovisningsskyldig för parkeringsplatser som hyrs ut till andra än medlemmar i föreningen samt kommer att bli redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler. Entreprenören garanterar hyresintäkten t.o.m. 24 oktober 2018 i sådan omfattning att den sammanlagda intäkten för lokaler enligt ekonomisk plan garanteras.



Föreningens skattemässiga status

Föreningen är vid utgången av räkenskapsåret ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen var vid ingången av räkenskapsåret inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen var då en oäkta bostadsrättsförening.

Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2016 och kommer att deklarerar som färdigställda. Den kommer troligen att åsättas värdeår 2016. Entreprenören svarar för fastighetsskatt avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende lokaler t.o.m. avräkningstidpunkten.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt fr.o.m. avräkningstidpunkten i de fall fastigheten har fått ett fastställt taxeringsvärde för lokaler.

Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea, för föreningens hus. Detta ska i enlighet med föreningens stadgar ske senast från och med det verksamhetsår som infaller närmast efter det slutfinansiering för föreningens fastighet har skett.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Under år 2016 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 709 kr/m².

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour, trappstädning, snöröjning, hisservice, hissbesiktning och källsortering. Avtalet gäller till den 30 oktober 2018.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 24 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2017.

Föreningens ekonomi

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 28 maj 2015. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 1 juni 2015.

Föreningens långfristiga lån

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 14 november 2016.

Under året har föreningen amorterat noll kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 10.

Avräkning mot entreprenören

Entreprenören har svarat för föreningens löpande utgifter och har uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med totalentreprenadkontraktet.

Avräkningstidpunkt har fastställts till den 31 december 2016.

Föreningens investerings- och finansieringsbalans

Föreningens investerings- och finansieringsbalans hade vid avräkningstidpunkten den 31 december 2016 följande utseende:

Anskaffningskostnad	136 500 000	Insatser	57 867 000
		Upplåtelseavgifter	37 153 000
		Lån	<u>41 480 000</u>
	<u>136 500 000</u>		136 500 000

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under juni 2016. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har åtta (noll) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att en lägenhet upplåtits i andra hand.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 24 oktober 2016.

17

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	75
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	9
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	78

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 april 2016 haft följande sammansättning:

Lars-Eric Wilson	Ledamot	1)	Ordförande
Bengt Håkansson	Ledamot	1)	
Anders Edgren	Ledamot	1)	
Emil Gerebo	Ledamot		
Caroline Lindh	Ledamot		
Bengt Nilsson	Suppleant	1)	
Emma Persson	Suppleant		
Andrea Conejeros	Suppleant		
Beate Pettersson	Suppleant		

1) utsedd av Gar-Bo Försäkring AB

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

Styrelsen har under året hållit två (två) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Revisorer

Deloitte AB	Ordinarie
Huvudansvarig Anna Sundholm	

Deloitte AB	Suppleant
-------------	-----------

Valberedning

Erik Arnelius	Sammankallande
Karl Ström	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2015.

FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	60
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>0</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	60
Årets amorteringar tkr	<u>-0</u>
Årets likviditetsförändring tkr	-60

Nyckeltal

		<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	504
Resultat efter finansiella poster	tkr	60
Soliditet	%	69
Bokfört värde på fastigheten per kvm boarea	kr	38 267
Lån per kvm boarea	kr	11 629
Genomsnittlig skuldränta	%	1
Fastighetens belåningsgrad	%	30

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

17

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Belopp vid årets ingång	4 400 000	0	0	0	0
Ökning av medlemsinsatser	90 620 000				
Omklassificering	-37 153 000	37 153 000			
Disposition av föregående års resultat			0	0	
Årets resultat			—	—	59 960
Belopp vid årets utgång	57 867 000	37 153 000	0	0	59 960

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat 59 960

Totalt 59 960

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum) 18 460

Balanseras i ny räkning 41 500

Totalt 59 960

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	503 765	0
Summa rörelseintäkter		503 765	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-169 534	0
Övriga externa kostnader	4	-212 872	0
Personalkostnader	5	-2 500	0
Summa rörelsekostnader		-384 906	0
Rörelseresultat		118 859	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	130	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 029	0
Summa finansiella poster		-58 899	0
Resultat efter finansiella poster		59 960	0
Årets resultat		59 960	0

11

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7, 8

136 500 000

0

Pågående nyanläggningar

9

0

50 000 000

Summa materiella anläggningstillgångar

136 500 000

50 000 000

Summa anläggningstillgångar

136 500 000

50 000 000

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

10

690 751

202 955

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

69 010

0

Summa kortfristiga fordringar

759 761

202 955

Kassa och bank

Kassa och bank

14 475

150 000

Summa kassa och bank

14 475

150 000

Summa omsättningstillgångar

774 236

352 955

Summa tillgångar

137 274 236

50 352 955

Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

95 020 000

4 400 000

Summa bundet eget kapital

95 020 000

4 400 000

Fritt eget kapital

Årets resultat

59 960

0

Summa fritt eget kapital

59 960

0

Summa eget kapital

95 079 960

4 400 000

Långfristiga skulder

Byggnadskreditiv

0

45 952 955

Övriga skulder till kreditinstitut

8, 11

41 125 000

0

Summa långfristiga skulder

41 125 000

45 952 955

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

355 000

0

Leverantörsskulder

44 389

0

Övriga skulder

12

243 848

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

426 039

0

Summa kortfristiga skulder

1 069 276

0

Summa eget kapital och skulder

137 274 236

50 352 955

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Under året har byggnationen av föreningens byggnad färdigställts. Föreningen har tidigare år förvärvat mark med påbörjad byggnation av Entreprenören samt tecknat ett entreprenadkontrakt med Entreprenören om färdigställande av den påbörjade byggnationen. Styrelsen anser att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas under 2017 efter fastigheten fått ett beslutad fastighetstaxering.

Avskrivningsprinciper

Byggnaden skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningen påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningsprinciper tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	401 590
Hyror lokaler	37 500
Hyror parkering	43 200
Telefoni, bredband, TV	19 800
Övriga hyrestillägg	2 875
	<hr/>
Brutto	504 965
Hyresförluster vakanser parkering	-1 200
Summa nettoomsättning	<u>503 765</u>

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	21 666
Elavgifter	21 330
Uppvärmning	63 997
Vatten och avlopp	9 131
Renhållning	15 856
Försäkringar	3 008
Avgift till gemensamhetsanläggning	13 333
IT-kommunikation & TV	19 524
Övriga fastighetskostnader	1 689
	<hr/>
Summa driftskostnader	<u>169 534</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Entreprenören enligt avtal	184 210
Övriga hyreskostnader	16 455
Kommunikation	332
Revision	1 875
Ekonomisk och administrativ förvaltning	10 000
	<hr/>
Summa övriga externa kostnader	<u>212 872</u>

Not 5 Personalkostnader

	2016-01-01
	<u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	2 500
Summa arvoden, personalkostnader	<u>2 500</u>

Not 6 Finansiella intäkter

	2016-01-01
	<u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	130
Summa finansiella intäkter	<u>130</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>
Byggnader	
Omklassificering	136 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 500 000
	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	0
Utgående planenligt värde	<u>136 500 000</u>
Mark	<hr/>
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>136 500 000</u>

A

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	41 480 000	0
Summa ställda säkerheter	41 480 000	0

Not 9 Pågående nyanläggningar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	50 000 000	0
- Inköp	86 500 000	50 000 000
- Omklassificeringar m m	-136 500 000	0
Utgående anskaffningsvärden	0	50 000 000
Redovisat värde	0	50 000 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Fordran Entreprenör	0	125 194
Klientmedelskonto hos förvaltare	690 751	77 760
Summa övriga kortfristiga fordringar	690 751	202 954

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
SEBO	0,68	2017-11-28	13825000
SEBO	1,19	2020-11-28	13830000
SEBO	1,4	2021-11-28	13825000
Summa:			41 480 000
Avgår kortfristig del			-355 000
Summa skulder till kreditinstitut			41 125 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			39 705 000

Handwritten signature

Not 12 Övriga skulder

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Skuld Entreprenör	243 848	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>243 848</u>	<u>0</u>

Västerås 2017-04-08



Lars-Eric Wilson
Ordförande



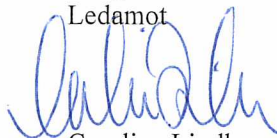
Anders Edgren
Ledamot



Emil Gerebo
Ledamot



Bengt Håkansson
Ledamot



Caroline Lindh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-10.

Deloitte AB



Anna Sundholm
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Österport 2 i Västerås
organisationsnummer 769629-6875**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Österport 2 i Västerås för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

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, 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 Österport 2 i Västerås för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 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.

Sundsvall 2017-04-10

Deloitte AB



Anna Sundholm
Auktoriserad revisor