

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

769610-6603

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vidöstern får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 (föreningens 13:e verksamhetsår).

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-16. Ombildningen av fastigheterna från hyresrätt till bostadsrätt skedde 2004. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2004-03-16 och gällande ekonomiska plan registrerades 2004-09-28. Inför ombildningen utfördes en teknisk besiktning av fastigheter som låg till grund för den ekonomiska planen. Det framgick av den tekniska besiktningen att fastigheterna var i behov av olika renoveringsåtgärder och dessa har utförts under olika tidsperioder som beskrivs nedan.

Föreningen äger fastigheterna Vidöstern 1 och Vidöstern 2 i Stockholms kommun inom stadsdelen Årsta omfattande adresserna Bolmensvägen 13-19 (udda nummer). Föreningens fastigheter består av två hus som byggdes 1945. Fastigheterna är belägna i ett lugnt område och har ett attraktivt bostadsläge. Marken är upplåten med tomträtt och har en areal om 1 919 kvm.

Enligt taxeringsbeskedet 2016 utgör 1 399 kvm lägenhetsyta och 40 kvm utgör lokalyta. Taxeringsvärdet fastställdes 2016 och utgick till 24 745 000 kr varav byggnadsvärdet var 12 945 000 kr. Taxeringsvärdet utgör underlag för beskattning. Fastighetsavgiften avseende den del av fastigheten som är taxerad som bostad uppgick under 2016 till 1 268 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1% av taxeringsvärde för lokaler.

Föreningen har sju fastighetslån hos Swedbank som på bokslutsdagen uppgick till 11 957 990 kr. Låneskulder per kvadratmeter boendeyta utgår till 8 548 kr. Även om lånestocken rört sig över åren har gapet mot taxeringsvärdet ökat. Taxeringsvärdet var ca två gånger högre än lånestocken på bokslutsdagen. Föreningen har ett bundet lån som löper ut 25-04-2017 och avsikten är att binda lånet om till rörlig ränta. Föreningen har sex lån med rörlig ränta för att kunna amortera när det finns möjlighet samt på så sätt förbättra vår förhandlingssituation inför framtida räntevillkor. Räntekostnaderna brukar vara en stor del av den totala kostnadsmassan (ca 30%), men på grund av det låga ränteläge som råder, har räntekostnaderna minskats till ca 10% av den totala kostnadsmassan under senaste fyra åren. Räntesatser och omsättningsdatum för samtliga lån framgår av noterna.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Objekt	Antal	Total yta (kvm)
Lägenheter, bostadsrätt	24	1 399
Lägenhet, hyresrätt	1	46
Lokaler, hyresrätt	2	40
Parkeringsplatser för bilar	4	

Bostadsrättsföreningen Vidöstern

Org. nr 769610-6603

2 (13)

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg. Styrelsen rekommenderar samtliga bostadsrättshavare i föreningens hus att teckna bostadsrättstillägg till sina hemförsäkringar.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2016-05-31. På stämman deltog 10 medlemmar. Vid stämman beslutades att antalet ordinarie ledamöter i styrelsen skulle vara 3.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Under verksamhetsåret har följande bostadsrätter överlåtits: Nr 3 (Bolmensvägen 13), Nr 13 (Bolmensvägen 17), Nr 19 (Bolmensvägen 19). Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antalet medlemmar vid årets slut utgör 24.

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

Styrelsen har till och med 31 maj 2016 utgjorts av

Maria Trimailova	ledamot
Johan Broman	ledamot
Rober Teir	ledamot

Oskar Silén	suppleant
Victoria Lundin	suppleant

Valberedning

Thea Engström
Sara Ulriksen

Revisor har varit

Peter Neveling

Styrelsen har från och med 31 maj 2016 utgjorts av

Maria Trimailova	ledamot
Oskar Silén	ledamot
Robert Teir	ledamot

Hedvig Ekblom	suppleant
---------------	-----------

Valberedning

Sara Ulriksen
Victor Adolfsson

Revisor har varit

Peter Neveling hos Peter Neveling Revision AB vald vid föreningsstämman.

Arvoden och löner

Inga arvoden har utgått till styrelsen.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2005	Renovering av tvättstugan
2006	Omläggning av yttertakets tätskikt, slaggisoleringen ersättes med modern isolering, vindsanering
2006	Ny undercentral, dvs reglersystem, pumpar, ställdon, ventiler, värmexchangers med mera, byttes ut till ett modernt energieffektivt system
2007	Stambyte, vatten och avloppsstammar bytta i kök och badrum, radiatorventiler bytta
2007	Renovering av trappor, balkongerna kompletteringsrenoverades i olika omfattning, portodörrar ersättes med nya
2007	Ny elcentral och dragning av nya elstigar i lägenheterna
2009	Nya tvättmaskiner till tvättstugan
2010	Renovering av fönster med nya bågar och energiglas på befintliga karmar, nya balkongdörrar
2011	Ny torktumlare till tvättstugan
2015	Renovering av fasader mot bakgård
2015	Relining av avloppsrör ingjutna i källargolv
2016	Renovering av nedre delen av framsidans fasad på tre sidor

Medlemsavgifter

Avgiften höjdes med 15% 2006-07-01 och med 15% från 2:a kvartalet 2007 på grund av finansiering av stambyte. Justering av avgiften gjordes 2010 till följande. Från 1/7 2010 höjdes avgiften med 3%, ytterligare höjningar kom 1/1 2011 med 3%, den 1/1 2012 och den 1/1 2013 med 3%. Anledning till dessa justeringar var kostnadsstegringar plus att föreningen under hösten 2010 genomförde en fönsterrenovering och lånade upp en del av den kostnaden.

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2016 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder utgick till ca 842 kr per kvm. Styrelsen beslutade att lämna medlemsavgiften oförändrad vid årsskiftet.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Obligatoriska ventilationsbesiktningen (OVK) som sker var 6:e år i flerbostadshus utfördes i februari 2016. Fel och brister som upptäcktes åtgärdades omedelbart. OVK:n blev godkänd i april 2016. Certifikat finns uppsatta i trapphusets anslagstavlor. Ventilationsrensning fortsätter 2017 i vissa lägenheter där det poängterades möjligheter för förbättringsarbete enligt OVK protokollet.

Parkeringen har iordningställt för att inrymma 4 bilar inom den befintliga parkeringsytan. Parkeringen har rustats upp och fyllts på med grus.

Omfattande renovering av de nedre delarna av fasader på framsidan av båda hus utfördes under sommaren 2016, då isoleringen samt dränage sattes in. Renoveringen skedde utan att behöva ta ytterligare lån.

En utredning av fasaden högst upp på kortsidorna mot gården gjordes och inga fuktskador konstaterades. Detta kommer att hållas under uppsikt och eventuellt rengöring kommer att ordnas.

Brandinspektion genomfördes under hösten 2016. Detta utförs var 3:e år enligt trygghetsavtal med Anticimex. Vissa brister framfördes, och fastighetsskötaren har redan åtgärdat en del av brister. Arbetet med installation av en branddörr i källaren hus 19 (vid tvättstugan) och fogning av håll vid kablar i källaren fortsätter.

Belysningen mot bakgården vid hus 19 kommer att ses över samt förbättras under 2017.

I dagsläget finns det inga planer på några större reparationer under 2017.

Ekonomisk och teknisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen och en del tekniska förvaltningen sköts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel och trappstädning med Fined Fastighetsskötsel AB.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	1 338	1 328	1 328	1 302
Resultat efter finansiella poster, tkr	-560	-661	-224	-16
Soliditet, %	52	52	54	54

Föreningen har ett redovisningsmässigt underskott i resultaträkningen, dvs visar minussiffror. Orsaken till varför underskott uppkommit är reglerna hur intäkter och kostnader ska redovisas. Föreningen har god ekonomi och trots underskott på sista raden i resultaträkningen, har tillräckligt med intäkter för att täcka kostnader och betala räkningar. Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultatdisposition

Förslaget till avsättningen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

Föreningsstämman har följande ansamlade förlust att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 277 942
Årets resultat	<u>-560 436</u>
	-3 838 378

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
Överföring till fond för yttre underhåll	74 235
Balansering i ny räkning	<u>-3 912 613</u>
	-3 838 378

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 337 792	1 328 571
Summa rörelseintäkter		1 337 792	1 328 571
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 302 833	-1 350 170
Övriga externa kostnader	4	-15 748	-15 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-467 569	-473 069
Summa rörelsekostnader		-1 786 150	-1 838 268
Rörelseresultat		-448 358	-509 697
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 099	-152 062
Summa finansiella poster		-112 078	-152 028
Resultat efter finansiella poster		-560 436	-661 725
Resultat före skatt		-560 436	-661 725
Skatter			
Årets resultat		-560 436	-661 725

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 760 217	25 221 879
Inventarier, maskiner och installationer	6	11 812	17 719
Summa materiella anläggningstillgångar		24 772 029	25 239 598
Summa anläggningstillgångar		24 772 029	25 239 598
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		-	-17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 736	54 634
Summa kortfristiga fordringar		58 736	54 617
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	295 520	504 784
Summa kassa och bank		295 520	504 784
Summa omsättningstillgångar		354 256	559 401
SUMMA TILLGÅNGAR		25 126 285	25 798 999

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 674 660	16 674 660
Fond för yttre underhåll		108 355	525 480
Summa bundet eget kapital		16 783 015	17 200 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 277 942	-3 033 342
Årets resultat		-560 436	-661 725
Summa fritt eget kapital		-3 838 378	-3 695 067
Summa eget kapital		12 944 637	13 505 073
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	11 957 990	12 012 534
Summa långfristiga skulder		11 957 990	12 012 534
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		36 685	143 047
Skatteskulder		2 492	2 044
Övriga skulder		360	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		184 121	136 181
Summa kortfristiga skulder		223 658	281 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 126 285	25 798 999

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1%	(1%)
Ombyggnad Tak	5%	(5%)
Underhållscentral	5%	(5%)
Vitvaror	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 177 704	1 177 704
Hyror	155 214	145 084
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 874	5 783
	<u>1 337 792</u>	<u>1 328 571</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	77 825	76 338
Tillsyn, besiktning, kontroller	32 259	26 725
Trädgårdsskötsel	3 008	12 061
Snöröjning	11 499	4 315
Reparationer	172 446	94 355
El	18 995	18 706
Uppvärmning	264 034	243 834
Vatten	42 469	35 305
Sophämtning	31 286	30 950
Försäkringspremie	25 701	24 533
Tomträttsavgäld	86 875	74 375
Fastighetsavgift bostäder	31 700	31 075
Fastighetsskatt lokaler	2 000	2 000
Övriga fastighetskostnader	2 195	1 420
Kabel-tv/Bredband/IT	57 439	56 748
Förvaltningsarvode ekonomi	63 381	61 046
Panter och överlåtelser	3 320	5 781
Juridiska åtgärder	-	420
Övriga externa tjänster	10 151	10 808
	<u>936 583</u>	<u>810 795</u>
Underhåll		
Fasader	366 250	483 125
Gård	-	56 250
	<u></u>	<u></u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 302 833</u>	<u>1 350 170</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	1 373	1 279
Revisionarvode	14 375	13 750
Summa	<u>15 748</u>	<u>15 029</u>

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	18 745 248	18 745 248
-Ombyggnad	9 017 047	9 017 047
	<u>27 762 295</u>	<u>27 762 295</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 540 416	-2 078 754
-Årets avskrivning enligt plan	-461 662	-461 662
	<u>-3 002 078</u>	<u>-2 540 416</u>
Redovisat värde vid årets slut	24 760 217	25 221 879
Taxeringsvärde		
Byggnader	12 945 000	11 943 000
Mark	11 800 000	10 057 000
	<u>24 745 000</u>	<u>22 000 000</u>
Bostäder	24 600 000	21 800 000
Lokaler	145 000	200 000
	<u>24 745 000</u>	<u>22 000 000</u>

Not 6 Maskiner och inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	173 893	173 893
	<u>173 893</u>	<u>173 893</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-156 174	-144 767
-Årets avskrivning enligt plan	-5 907	-11 407
	<u>-162 081</u>	<u>-156 174</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 812	17 719

Not 7 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank	3 706	4 306
Avräkningskonto Fastighetsägarna	291 814	500 478
Summa	295 520	504 784

Not 8 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	15 962 769	711 891	525 480	-3 033 342	-661 725	13 505 073
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-417 125	417 125		
Balanseras i ny räkning				-661 725	661 725	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					-560 436	-560 436
Belopp vid årets utgång	15 962 769	711 891	108 355	-3 277 942	-560 436	
Totalt bundet eget kapital			16 783 015	Totalt fritt eget kapital		-3 838 377
						12 944 638

Not 9 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Swedbank		0,716%	700 000		700 000
Swedbank		0,622%	700 000		700 000
Swedbank		3,530%	700 000		700 000
Swedbank		0,332%	3 975 250		3 975 250
Swedbank		0,622%	2 522 740	-54 544	2 577 284
Swedbank		0,947%	3 000 000		3 000 000
Swedbank		1,330%	360 000		360 000
			11 957 990	-54 544	12 012 534

[Signature]

MT

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 041 000	12 041 000
Summa ställda säkerheter	12 041 000	12 041 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signature

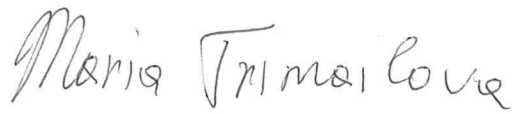
MT

Underskrifter

Stockholm 2017- 05- 17



Robert Teir



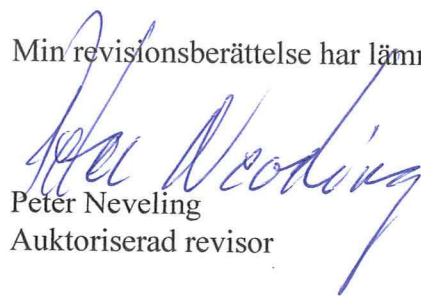
Maria Trimailova



Oskar Silén

Min revisionsberättelse har lämnats

2017-05-19.



Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vidöstern, org. nr 769610-6603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vidöstern 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 föreningens 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.

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 vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller 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. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet 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 skulle finnas. 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, i syfte 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 eventuella brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Vidöstern för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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.

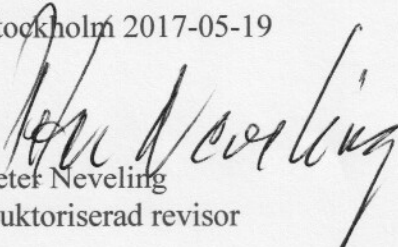


Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller 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 inriktar 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 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 2017-05-19



Peter Neveling
Auktoriserad revisor