

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Silverdalshöjden**

769617-4213

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Silverdalshöjden, med säte i Sollentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter 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.

#### Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 februari 2016.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Marsken 3 i Sollentuna kommun den 30 juni 2009. Lagfart erhöles den 15 mars 2010.

På föreningens fastighet finns det två flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 48 bostadsrättslägenheter, totala boytan ca 3 858 kvm. Föreningen disponerar 50 parkeringsplatser varav 35 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamhetsanläggning

En underhållsplan för de 30 kommande åren har upprättats för gemensamhetsanläggningen Marsken GA:2, parkeringsgaraget som föreningen (Marsken 3) delar med Brf Silverdalsbacken (Marsken 4). Kostnaderna för drift och underhåll av Marsken GA:2 fördelas mellan föreningarna Brf Silverdalshöjden (andelstal 35 av 90) och Brf Silverdalsbacken (andelstal 55 av 90). Övervakningskameror har installerats för att ytterligare stärka skyddet mot inbrott.

Samfällighetsföreningen Marsken S:1 har bildats för att sköta driften av vår gata. Med gatan avses den del av Margreteborgsvägen som har parkering för uthyrning samt vägen utanför dagiset. Kostnaderna för driften av Marsken S:1 fördelas genom andelstal, Marsken 3 har en andel på 13 %. Det har bildats en styrelse som Marsken 3 finns representerad i. MBF, Mälardalens bostadsrättsförvaltning har valts som ekonomisk förvaltare och Nicator för vinterunderhåll.

#### Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2012 är Nordstaden Teknisk Förvaltning AB.

#### Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltare fr.o.m. den 1 januari 2012 är Fastum UBC Förvaltning AB.

MB

#### Föreningens långsiktiga lån

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not. Under året har föreningen amorterat 2 925 942 (121 289) kronor.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten har under året erhållit nytt taxeringsvärde. Fastighetens taxeringsvärde 66 200 tkr, varav byggnadsvärde 49 000 tkr och markvärde 17 200 tkr. Värdeår 2010.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2010 och har värdeår 2010. Bostadslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år 2016 till 2020. Från och med år 2021 utgår full fastighetsavgift. Kommunal fastighetsavgift för 2016 uppgår till 634 kronor per bostadslägenhet. Fastighetsavgiften är indexreglerad och är knuten till inkomstbasbeloppet.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt stadgarna göras utifrån upprättad underhållsplan eller med ett belopp motsvarande minst 25 kr/kvm lägenhetsarea för föreningens hus. Enligt underhållsplanen från 2015 bör avsättning till yttre fond göras med 873 tkr per år.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Årsavgifterna var oförändrade under 2016, genomsnittlig årsavgift var 674 kr/kvm. Styrelsen har budgeterat för oförändrade årsavgifter 2017.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman den 5 april 2016 haft följande sammansättning:

Ulf Bohman	Ledamot	Ordförande
Daniel Hannerz	Ledamot	
Cecilia Lundgren	Ledamot	
Linnea Bihlar	Ledamot	
Fredrik Näsström	Ledamot	
Susanne Klasson Sjölund	Ledamot	
Ingemar Öhman	Ledamot	Avgått
Per Sawander	Suppleant	Avgått

Vid föreningsstämman avgick Per Takman, Kristin Blücher och Andreas Frydin ur styrelsen. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening. Styrelsen har under året hållit elva (elva) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

#### Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie och suppleant  
Huvudansvarig Mats Blomgren

13

Valberedning

Ingela Blomberg  
Linda Takman

Sammanställande  
Adjungerad

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Årliga besiktningen av föreningens fastigheter ägde rum i maj, fastigheterna är i gott skick och väl underhållna.

Underhållsplanen för garaget som delas med Brf. Silverdalsbacken fastställdes och belastar föreningen efter andelstal (antal parkeringsplatser).

Styrelsen anordnade en välbesökt städdag i juni med efterföljande fika. Innergården, skogspartiet och cykelrummen städades och cyklar utan ägare flyttades till andra förråd för att skapa mer utrymme.

Samfällighetsförening för gemensamma vägområdet avseende Marsken S:1, bildades vid ett möte på Lantmäteriet den 14 oktober. Föreningen är representerade i styrelsen för denna samfällighetsförening.

OVK, Obligatorisk Ventilations kontroll genomfördes och det konstaterades att rengöring av kanaler samt injustering av bad och duschrum samt kökskåpor krävdes för godkännande. Dessa åtgärder planerades att genomföras efter årsskiftet.

Hissarna besiktigades och godkändes utan anmärkning.

**Medlemsinformation**

*Förändringar i medlemsantalet*

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	74	74
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	15	12
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-16</u>	<u>-12</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	73	74

Under året har elva (sex) bostadsrätter överlåtit. Styrelsen har under året medgivit att två lägenheter upplåtits i andra hand.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning, tkr	3 138,48	3 139,65	3 080,56	3 006,36
Resultat efter finansiella poster, tkr	7,86	-63,95	-481,08	309,62
Soliditet, %	74,09	72,57	72,48	72,56
Bokfört värde fastighet/kvm, kr	33 751,00	34 000,00	34 249,00	34 499,00
Fastighetslån/kvm, kr	8 665,00	9 424,00	9 455,00	9 485,00
Genomsnittlig skuldränta, %	1,59	2,36	3,08	3,25
Fastighetens belåningsgrad, %	25,67	27,72	27,61	27,49

För definitioner av nyckeltal, se Redovisningsprinciper.

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Årets resultat exklusive avskrivningar uppgår till 968 879 (897 067) kronor.

MB

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 499 000	60 001 000	385 800	411 129	-63 950	97 232 979
Disposition av föregående års resultat:			805 597	-869 547	63 950	0
Årets resultat					7 862	7 862
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>36 499 000</b>	<b>60 001 000</b>	<b>1 191 397</b>	<b>-458 418</b>	<b>7 862</b>	<b>97 240 841</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-458 417
årets vinst	7 862
	<b>-450 555</b>

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	873 000
ianspråkta av fond för yttre underhåll	-121 141
i ny räkning överföres	-1 202 414
	<b>-450 555</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 138 476	3 139 650
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 138 476</b>	<b>3 139 650</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 317 608	-1 114 554
Övriga externa kostnader	4	-185 628	-163 074
Personalkostnader	5	-115 534	-118 029
Avskrivningar	6	-961 017	-961 017
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 579 787</b>	<b>-2 356 674</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>558 689</b>	<b>782 976</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 251	13 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-564 078	-860 451
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-550 827</b>	<b>-846 926</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 862</b>	<b>-63 950</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 862</b>	<b>-63 950</b>

MB

<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	6	130 212 491	131 173 508
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>130 212 491</b>	<b>131 173 508</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>130 212 491</b>	<b>131 173 508</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	677 118	686 367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	172 287	160 417
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>849 405</b>	<b>846 784</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	185 303	1 972 207
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>185 303</b>	<b>1 972 207</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 034 708</b>	<b>2 818 991</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>131 247 199</b>	<b>133 992 499</b>

MB

## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		96 500 000	96 500 000
Fond för yttre underhåll		1 191 397	385 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>97 691 397</b>	<b>96 885 800</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-458 417	411 129
Årets resultat		7 862	-63 950
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-450 555</b>	<b>347 179</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>97 240 842</b>	<b>97 232 979</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	33 299 068	36 230 010
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>33 299 068</b>	<b>36 230 010</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	131 000	126 000
Leverantörsskulder		79 722	37 787
Skatteskulder		30 432	0
Övriga skulder	11	79 821	23 034
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	386 314	342 689
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>707 289</b>	<b>529 510</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

131 247 199

133 992 499

MB



## Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		7 862	-63 950
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet (avskrivningar etc.)		961 017	961 017
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>968 879</b>	<b>897 067</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-11 879	-1 773
Förändring av leverantörsskulder		41 935	9 509
Förändring av kortfristiga skulder		130 845	-65 020
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 129 780</b>	<b>839 783</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder (årets amortering)		-2 925 942	-121 289
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-2 925 942</b>	<b>-121 289</b>
<b>Årets kassaflöde (förändring av likvida medel)</b>		<b>-1 796 162</b>	<b>718 494</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 657 631	1 939 137
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	7, 9	861 469	2 657 631

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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.

##### Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Från och med räkenskapsåret 2014 skrivs byggnaderna av med linjär avskrivningsplan utifrån en total avskrivningstid om 100 år. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv plan. Årets avskrivning byggnad uppgår till 961 017 kr.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### 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 (%):

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### Bokfört värde fastighet/kvm:

Bokfört värde på fastigheten per kvm lägenhetsyta

##### Fastighetslån/kvm:

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

##### Genomsnittlig skuldränta:

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

##### Fastighetens belåningsgrad:

Fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten

MB

## Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 600 772	2 600 772
P-plats och garage	326 100	324 256
Kabel-tv och bredband	115 200	115 200
Övriga objekt	14 600	14 500
Hyses- och avgiftsbortfall	-5 080	-7 966
Avgift andrahandsupplåtelse	371	1 854
Vatten, ej moms	86 504	90 965
Öres- och kronutjämnning	9	69
	<b>3 138 476</b>	<b>3 139 650</b>

## Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	106 918	111 078
Trädgårdsskötsel	89 609	60 224
Kostnader i samband med städdagar	296	0
Städkostnader	64 068	65 188
Hyra av entrémattor	26 608	23 341
Hisskostnader	37 880	36 822
Gemensamhetsanläggning	36 227	15 001
Reparationer	50 703	39 596
Hissreparationer	64 834	29 508
Planerat underhåll	121 141	67 403
El	124 497	133 533
Värme	216 351	170 755
Vatten och avlopp	97 197	97 450
Avfallshantering	112 461	112 081
Försäkringskostnader	28 036	19 855
Självrisker	8 900	0
Kabel-tv	120 017	120 004
Förbrukningsinventarier	0	8 996
Förbrukningsmaterial	11 865	3 719
	<b>1 317 608</b>	<b>1 114 554</b>

## Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Fastighetsavgift	30 432	0
Datorkommunikation	2 953	2 943
Porto	3 850	3 850
Revisionsarvode	36 063	29 463
Ekonomisk förvaltning	85 876	84 811
Bankkostnader	2 000	1 500
Underhållsplan	8 438	23 375
Övriga poster	16 016	17 132
	<b>185 628</b>	<b>163 074</b>

### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	87 912	90 287
Sociala avgifter på arvoden	27 622	27 742
	<b>115 534</b>	<b>118 029</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	133 460 000	133 460 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 460 000</b>	<b>133 460 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 286 492	-1 325 475
Årets avskrivningar	-961 017	-961 017
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 247 509</b>	<b>-2 286 492</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>130 212 491</b>	<b>131 173 508</b>
Taxeringsvärden byggnader	49 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	17 200 000	16 200 000
	<b>66 200 000</b>	<b>64 200 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 40 837 900 kr.

### Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	952	943
Avräkningskonto förvaltare	676 166	685 424
	<b>677 118</b>	<b>686 367</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald IT-kostnad	492	492
Förutbetald kabel-tv avgift	10 002	10 000
Förutbetalda försäkringspremier	31 274	21 782
Förutbetald ekonomisk förvaltning	24 650	23 625
Förutbetald teknisk förvaltning	26 577	26 292
Förutbetald trädgårdsskötsel	15 276	15 112
Förutbetalda styrelsearvoden	22 997	22 310
Förutbetalda arbetsgivaravgifter	7 225	7 010
Upplupna vattenintäkter	33 794	33 794
	<b>172 287</b>	<b>160 417</b>

MB

### Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
SBAB	185 303	1 972 207
	<b>185 303</b>	<b>1 972 207</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	0,98	2017-01-13	12 820 620	12 853 626
SBAB	1,17	2020-01-21	8 048 198	10 876 134
SBAB	1,01	2018-01-17	12 561 250	12 626 250
- Nästa års planerade amortering			-131 000	-126 000
			<b>33 299 068</b>	<b>36 230 010</b>

### Not 11 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Redovisningskonto för moms	16 350	14 229
Motkonto moms	-1 350	-1 600
Skuld till entreprenören	10 405	10 405
Personalskatt	26 579	0
Avräkning sociala avgifter	27 837	0
	<b>79 821</b>	<b>23 034</b>

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	9 185	0
Fastighetsel	11 350	13 715
Fjärrvärme	37 616	21 796
Avfallskostnader	20 833	19 760
Vatten- och avlopp	8 210	8 230
Städkostnader	5 300	5 300
Gemensamhetsanläggning	25 707	0
Beräknat revisionsarvode	25 000	25 000
Förutbetalda månadsavgifter och hyror	243 113	248 888
	<b>386 314</b>	<b>342 689</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planerad verksamhet för kommande år;

De åtgärder som föreslagits för att den Obligatoriska Ventilations Kontrollen, OVK ska godkännas, (kanalrensning av utsug och justering av utsug på toaletter) planeras att genomföras i januari 2017.

Styrelsen för samfällighetsföreningen vägområdet Marsken 1 träffar i början av året företag för att diskutera driftsavtal.


YB


### Not 14 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	37 000 000	37 000 000
	<b>37 000 000</b>	<b>37 000 000</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Stockholm den 19 april 2017

  
Ulf Bohman  
Ordförande

  
Cecilia Lundgren

  
Daniel Hannerz

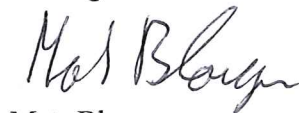
  
Linnea Bihlar

  
Fredrik Näsström

  
Susanne Klasson Sjölund

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 april 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor



## **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Brf Silverdalshöjden, org.nr 769617-4213

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Silverdalshöjden för år 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 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 revisionsssed 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 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 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. 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 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 Silverdalshöjden för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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.

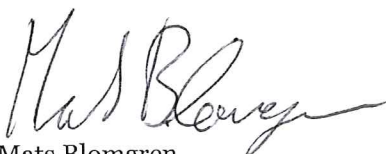
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Stockholm 20 april 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Blomgren  
Auktoriserad revisor