Årsredovisning

för

Brf Rickomberga Äng

769611-2205

Räkenskapsåret

2016

Styrelsen för Brf Rickomberga Äng, med säte i Uppsala, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är 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 gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 12 september 2016.

Föreningens byggnad
Föreningen förvärvade fastigheten Rickomberga 21:4 i Uppsala kommun den 2 juni 2005.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i fem våningar med totalt 76 bostadsrätter. Den totala boytan är 6 624 kvm. Föreningen disponerar 90 parkeringsplatser, varav 46 är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
24 st	3 rum och kök
24 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar
Fastigheten delar gemensamhetsanläggning Rickomberga GA:3 avseende vatten och avlopp samt avloppspumpstation med övriga fastigheter i samfälligheten.

Föreningens del av kostnaden för vattenförbrukning beräknas genom avläsning av undervattenmätare placerad i undercentral i hus 4 respektive hus 6 och erläggs mot särskild faktura till Rickomberga samfällighetsförening.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift erläggs med 608 kr/lägenhet.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 124 000 000 kr, varav byggnadsvärdet är 87 000 000 kr och markvärde 37 000 000 kr. Värdeår är 2006.

Ekonomisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Teknisk förvaltning
Föreningen har tecknat avtal om teknisk med Uppsala Fastighetstjänst AB.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 17/5 2005.

Antalet anställda
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

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 enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 626 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond
Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med minst 25 kr/m2 lägenhetsyta per år.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut framgår av not 11.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-04-20 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Peter Propst
	Åke Björk
	Wivi-Ann Vaz
	Roland Andersson
	Bengt Dahlberg
Suppleant	Heidi Gjörtz
	Rolf Hellman
	Håkan Johansson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden inkl årsstämma.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Gjensidige.

Revisor	Suppleant
Lina Jernebring	PWC
PWC	

Valberedning

Maud Lindh	Sammankallande
John Shannong	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har haft nio styrelsemöten samt en ordinarie och en extra årsstämma. Extrastämman har hållits med anledning av att föreningens stadgar har setts över och uppdaterats.

Föreningens informationsskrift Ängsbladet har utkommit med fyra nummer under året.

Från styrelsen har en representant löpande deltagit på Rickomberga samfällighetsförenings styrelsemöten som representant för föreningen.

11 st lägenhetsöverlåtelser har skett under året.

Nytt avtal har tecknats med Comhem gällande förmånligt föreningsavtal innehållande TV, bredband och telefoni.

Ommålning har skett av våra garage, förråd och plank mot Luthagsleden.

Ny och ljusstarkare armatur har installerats på garage och förråd för att både ge bättre och energisnålare ljus.

Styrelsen har lämnat skrivelser till landstingets kollektivtrafiknämnd och protesterat mot den föreslagna indragningen av busslinje 22.

Föreningen har bytt tillbaka till den ursprungliga typen av dörrstängare, då entrédörrarna ofta har lämnats öppna.

Mindre öppningar till postfacken har installerats för att minska risken att obehöriga kan plocka åt sig post genom postfacksöppningen.

Kompressordriven cykelpump har installerats i förrådshuset vid hus 6.

Under året har även nya och större blomkrukor placerats bredvid entréerna i varje hus.

Trapporna upp till grillplatsen har fyllts på och förstärkts med specialgrus.

År 2016 löper 10-årsgarantin ut och styrelsen har därför genomfört en noggrann fastighetsbesiktning för att få JM att reparera det som ligger inom denna garanti. Styrelsen och JM har gjort en överenskommelse om vad JM ska åta sig att reparera och åtgärda. Arbetet med detta kommer att fortlöpa under 2017.

Föreningen har genomfört 2 st trivseldagar under året.

Omsättning av ett av våra lån har gjorts samtidigt som föreningen genomfört en extra amortering på 1,5 MSEK.

Flytt av lekstugan från grillplatsen till gräsmattan bredvid flaggstången genomfördes 2015 för att skapa närhet till lekplatsen. Vi kan konstatera att resultatet av denna flytt på ett positivt sätt har ökat nyttjandet av lekstugan jämfört med tidigare.

Flerårsöversikt (tkr)	**2016**	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**
Nettoomsättning	4 555	4 558	4 388	4 566	4 567
Resultat efter finansiella poster	-818	-536	-1 368	192	-57
Soliditet (%)	62	61	61	61	61
Fastighetens belåningsgrad %	38	38	38	38	38
Årsavgifter/kvm	626	626	626	626	626
Drift & underhåll per kvm	382	302	327	286	281
Räntekostnad per kvm	165	207	281	321	354

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 relation till balansomslutning.

Fastighetens belåningsgrad
Fastighetslånet dividerat med balansomslutningen.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 980 000	54 276 000	1 490 400	863 079	-536 098	**104 073 381**
Disposition av föregående års resultat			165 600	-701 698	536 098	**0**
Årets resultat					-818 481	**-818 481**
Belopp vid årets utgång	**47 980 000**	**54 276 000**	**1 656 000**	**161 381**	**-818 481**	**103 254 900**

Förslag till behandling av ansamlad förlust
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	161 381
årets förlust	-818 481
	-657 100

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	166 000
i ny räkning överföres	-823 100
	-657 100

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

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 554 714	4 557 580
Övriga rörelseintäkter		1	27 601
Summa rörelseintäkter		**4 554 715**	**4 585 181**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 533 037	-2 003 554
Övriga externa kostnader	4	-195 955	-185 605
Personalkostnader	5	-96 913	-90 543
Avskrivningar	6, 7	-1 479 072	-1 479 072
Summa rörelsekostnader		**-4 304 977**	**-3 758 774**
Rörelseresultat		**249 738**	**826 407**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 612	9 618
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 094 831	-1 372 123
Summa finansiella poster		**-1 068 219**	**-1 362 505**
Resultat efter finansiella poster		**-818 481**	**-536 098**
Årets resultat		**-818 481**	**-536 098**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	165 902 514	167 381 586
Summa materiella anläggningstillgångar		**165 902 514**	**167 381 586**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	87 400	87 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		**87 400**	**87 400**
Summa anläggningstillgångar		**165 989 914**	**167 468 986**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 207	0
Övriga fordringar	9	518 862	1 396 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	185 430	165 538
Summa kortfristiga fordringar		**709 499**	**1 561 809**
Kassa och bank			
Kassa och bank		642 901	1 123 017
Summa kassa och bank		**642 901**	**1 123 017**
Summa omsättningstillgångar		**1 352 400**	**2 684 826**
SUMMA TILLGÅNGAR		**167 342 314**	**170 153 812**

Balansräkning

	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 256 000	102 256 000
Fond för yttre underhåll		1 656 000	1 490 400
Summa bundet eget kapital		**103 912 000**	**103 746 400**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		161 381	863 079
Årets resultat		-818 481	-536 098
Summa fritt eget kapital		**-657 100**	**326 981**
Summa eget kapital		**103 254 900**	**104 073 381**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	62 709 153	65 047 352
Summa långfristiga skulder		**62 709 153**	**65 047 352**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	471 912	37 284
Leverantörsskulder		146 726	249 195
Skatteskulder		95 380	93 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	664 243	653 424
Summa kortfristiga skulder		**1 378 261**	**1 033 079**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**167 342 314**	**170 153 812**

Kassaflödesanalys

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-818 481	-536 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 479 072	1 479 072
Förändring skatteskuld/fordran		2 101	891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**662 692**	**943 865**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-5 207	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-19 892	12 977
Förändring av leverantörsskulder		-102 469	37 628
Förändring av kortfristiga skulder		445 447	-133 407
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**980 571**	**861 063**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-2 338 199	-155 599
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-2 338 199**	**-155 599**
Årets kassaflöde		**-1 357 628**	**705 464**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 518 936	1 813 473
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**1 161 308**	**2 518 937**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar
Byggnaden skrivs from 2014 av enligt en rak 100-årig avskrivningsplan.
Tidigare har föreningen använt en progressiv avskrivningsplan.

Avskrivningstider:
Byggnad 100 år
Fastighetsförbättring 30 år
Markanläggning 10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	4 148 112	4 148 112
P-plats och garage	415 419	413 359
Hyresbortfall	-8 817	-3 891
	4 554 714	**4 557 580**

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	347 691	351 256
Trädgårdsskötsel	49 238	22 415
Städkostnader	136 306	133 205
Hyra av entrémattor	12 336	12 336
Snöröjning/sandning	9 757	8 109
Serviceavtal	8 407	29 277
Hisskostnader	62 401	62 259
Besiktningskostnader	5 669	56 250
Gemensamhetsanläggning	30 610	19 453
Reparationer	107 627	106 048
Hissreparationer	7 085	0
Trädgård och utemiljö	1 057	482
Planerat underhåll	506 851	26 116
Fastighetsel	94 063	91 821
Uppvärmning	717 019	675 812
Vatten och avlopp	140 752	139 421
Avfallshantering	76 822	104 311
Försäkringskostnader	84 878	71 892
Kabel-tv	81 387	64 896
Bredband	24 510	0

Teknisk förvaltning	3 856	0
Förbrukningsinventarier	3 357	26 707
Förbrukningsmaterial	11 273	1 487
Trivselåtgärder	10 085	0
	2 533 037	**2 003 553**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	**2015**
Fastighetsavgift	48 184	46 968
Telefoni	4 304	3 834
Hemsida	2 960	4 906
Porto	4 750	3 564
Föreningsgemensamma kostnader	3 126	7 550
Revisionsarvode	28 000	28 750
Ekonomisk förvaltning	82 513	81 278
Bankkostnader	2 720	2 405
Konsultarvoden	4 751	0
Underhållsplan	7 712	0
Gåvor	1 200	900
Övriga poster	5 734	5 450
	195 954	**185 605**

Not 5 Personalkostnader

	2016	**2015**
Styrelsearvode	80 549	77 701
Sociala avgifter	16 364	12 842
	96 913	**90 543**

Not 6 Markanläggning och fastighetsförbättring

	2016	**2015**
Ingående anskaffningsvärden	242 840	242 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**242 840**	**242 840**
Ingående avskrivningar	-127 189	-107 529
Årets avskrivningar	-19 660	-19 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-146 849**	**-127 189**
Utgående redovisat värde	**95 991**	**115 651**

Not 7 Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	138 300 000	138 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**138 300 000**	**138 300 000**
Ingående avskrivningar	-4 034 065	-2 574 653
Årets avskrivningar	-1 459 412	-1 459 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 493 477**	**-4 034 065**
Redovisat värde mark	33 000 000	33 000 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	**33 000 000**	**33 000 000**
Utgående redovisat värde	**165 806 523**	**167 265 935**
Taxeringsvärden byggnader	87 000 000	95 000 000
Taxeringsvärden mark	37 000 000	25 000 000
	124 000 000	**120 000 000**

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Aktier i Fastum UBC Förvaltning AB; 556730-0883	87 400	87 400
	87 400	**87 400**

Vid föreningsstämmor i UBC Ekonomisk förening år 2012 beslutade medlemmarna att avveckla den ekonomiska föreningen och dela ut tillgångarna (aktier i UBC AB) till samtliga medlemmar, i enlighet med stadgarna. Brf Rickomberga Äng tilldelades den 29 januari 2013 46 aktier.
Vid värderingen åsattes aktierna ett indikativt och teoretiskt värde om 3 400 – 4 100 kronor per aktie, med ett mittvärde om 3 700 kronor. Aktiernas värde skrevs sedan ner till 1 900 kronor per aktie.
Samtliga aktier har samma röstvärde, en röst per aktie, samt lika rätt till utdelning.
Under 2016 mottog föreningen utdelning på aktieinnehavet med 6 440 kronor.

Not 9 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	456	353
Avräkningskonto förvaltare	518 406	1 395 918
	518 862	**1 396 271**

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Trygg Hansa	76 529	69 572
com.hem	56 311	16 592
Fastum UBC	25 101	25 208
Uppsala Fastighetstjänst	27 489	54 166
	185 430	**165 538**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank	2,85	2017-09-25	13 616 657	13 642 888
Swedbank	0,95	2018-08-24	19 458 429	19 613 429
Swedbank	1,05	2020-08-25	11 900 183	13 467 523
Swedbank	1,25	2019-03-25	18 205 796	18 360 796
			63 181 065	**65 084 636**
Kortfristig del av långfristig skuld			471 912	37 284

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	74 399	72 712
Styrelsearvoden	66 450	63 600
Sociala avgifter	20 000	19 984
Revision	17 000	17 000
Förutbetalda avgifter och hyror	363 871	366 590
Övr upplupna kostnader	122 523	113 538
	664 243	**653 424**

Not 13 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	69 044 000	69 044 000
	69 044 000	**69 044 000**

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

I samråd med vår tekniske förvaltare kommer ett arbete att påbörjas med att förbättra förutsättningarna för att få en grönare och oskadad gräsmatta längs gångvägen.
Fortsatt aktivt deltagande i Rickomberga samfällighetsförening kommer att ske.
Ett av föreningens lån på drygt 13 MSEK med fast ränta omsätts i slutet av september månad. Styrelsen beslutar i samband med detta vilken typ av räntesättning som kommer att bli aktuell. En extra amortering kommer att göras vid omsättningen av lånet samt vi avser att öka de löpande amorteringarnas storlek.
Beslut har tagits av styrelsen att juli månad ska bli avgiftsfri för våra boende.
Åtgärder kommer att genomföras som ett resultat av 10-årsbesiktningen enligt den överenskommelse som uppnåtts med JM.
Fortsatt genomförande av våra trivseldagar planeras med syfte att stärka gemenskapen i föreningen.
Utgivning av Ängsbladet kommer även fortsättningsvis att ske med fyra nummer per år.
Försök med att utöka intresset för föreningens hemsida kommer att ske i syfte att göra den till naturlig informations- och kommunikationsplats för våra boende.
Förbättringsinoljning/lackering planeras för entrédörrarna gällande samtliga fyra entréer.
Radonmätning kommer att genomföras av våra fastigheter.
Styrelsen kommer även att se över regelverket gällande förhyrning av mer än ett garage respektive p-plats.
Nya luftfilter till lägenheterna kommer att delas ut under året.
Föreningen kommer att se över möjligheten att byta ut befintliga kvicksilverlampor i lyktstolparna till motsvarande av LED-typ.

Uppsala den 24/4 2017

Peter Propst

Wivi-Ann Vaz

Bengt Dahlberg

Roland Andersson

Åke Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats 25 april 2017

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB
Lina Jernebring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng, org.nr 769611-2205

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rickomberga Äng 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 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 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 Bostadsrättföreningen Rickomberga Äng för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Uppsala den 26 april 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor