

# Arsredovisning

2016-01-01 - 2016-12-31

Brf Prunus

Org.nr 769625-6382

Styrelsen för Brf Prunus får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2016 t.o.m. 31 december 2016, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte 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 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. 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 Värmdö kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen har den 2 oktober 2014 förvärvat fastigheten Gustavsberg 1:467 i Värmdö kommun. Lagfart erhöles den 6 mars 2015.

Föreningen har tecknat avtal med JM AB (Entreprenören) för uppförande av föreningens hus. På föreningens fastighet har det uppförts tre flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 117 bostadsrättslägenheter, totala boarea ca 8 759 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 93 parkeringsplatser varav 83 i garage samt 7 mc-platser i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum för styrelsens arbete och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning GA:63 tillsammans med Gustavsberg 1:487 (Brf Ranka). Gemensamhetsanläggning omfattar infartsgata samt gångbana. Andelstal för utförande och drift ska vara en andel vardera för de deltagande fastigheterna. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggning är överlämnad debiteras en särskild ersättning om 17 000 kr per år.

#### Väsentliga servitut

Fastigheten belastas av servitut avseende ledningar, värmecentral, kraftledning samt ett servitut för att underhålla, bibehålla, förnya och utöka ledningar. Fastigheten kommer belastas av ett servitut gällande gång- och cykelväg. Fastigheten kommer belastas av ledningsrätt för el, fjärrvärme samt vatten- och avloppsledningar.

#### Föreningens skattemässiga status

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

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.

14

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2015 och har deklarerats som färdigställda. De har åsatts värdeår 2015. Entreprenören svarar för fastighetsavgift avseende bostäder under uppförande t.o.m. värdeåret samt för fastighetsskatt avseende garage 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 garage belastas föreningen med en 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/m<sup>2</sup> 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 684 kr/m<sup>2</sup>.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

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

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år 6 beräknas till 96 000 kronor per år.

#### *Ekonomisk förvaltning*

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

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### ***Föreningens ekonomi***

##### *Föreningens långfristiga lån*

Byggnadskreditivet är löst i sin helhet den 9 maj 2016.

Under året har föreningen amorterat 1 263 228 kronor i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

##### *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 30 juni 2016.

AD

### *Föreningens investerings- och finansieringsbalans*

Anskaffningskostnad	358 178 000	Insatser	158 258 000
Likviditetsreserv	80 000	Upplåtelseavgifter	105 500 000
		Lån	94 500 000
	<u>358 258 000</u>		<u>358 258 000</u>

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 358 178 000 kr.

Inflyttningen i föreningens fastighet påbörjades under september 2015. Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna vid årets slut. Under året har 14 (sju) bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet godkändes vid en slutbesiktning 22 april 2016.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	184
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	18
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	23
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	179

### *Styrelse*

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2016 haft följande sammansättning:

Dennis Hartman	Ledamot	Ordförande
Andreas Öberg	Ledamot	
Christian Koch	Ledamot	
Ann-Marie Vigerland	Ledamot	
Linus Engström	Ledamot	
Camilla Andersson	Suppleant	
Mauricio Rivas	Suppleant	

Vid föreningsstämman avgick Erik Barkman, Jan-Olof Sjöholm, Jeanette Walldén och Åsa Lennmor ur styrelsen.

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

Styrelsen har under året hållit 13 (sju) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB      Ordinarie  
Huvudansvarig Per Andersson

Hans Norman      Suppleant  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### *Valberedning*

Sara Johansson      Sammankallande  
Natasha Jonason  
Mojje Adlertz

### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 15 oktober 2014.

Do



## Flerårsöversikt

	<u>2016</u>
Resultat enligt resultaträkningen tkr	518
Årets bokförda avskrivningar på byggnad tkr	<u>1 170</u>
Resultat exkl. avskrivningar tkr	1 688
Årets amorteringar tkr	<u>-1 263</u>
Årets likvidöverskott tkr	425

## Nyckeltal

	<u>2016</u>
Nettoomsättning tkr	4 651
Resultat efter finansiella poster tkr	518
Soliditet %	74
Bokfört värde på fastigheten per m <sup>2</sup> boarea kr	40 759
Lån per m <sup>2</sup> boarea kr	10 645
Genomsnittlig skuldränta %	1,53
Fastighetens belåningsgrad %	26

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.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		
	<b>Förskott och Inbetalda insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	84 740 000	48 780 000	0
Ökning av medlemsinsatser	73 518 000	56 720 000	
Årets resultat			518 123
Belopp vid årets utgång	<b>158 258 000</b>	<b>105 500 000</b>	<b>518 123</b>

*PD*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	518 123
----------------	---------

Totalt	518 123
--------	---------

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	175 180
--	---------

Balanseras i ny räkning	342 943
-------------------------	---------

Totalt	518 123
--------	---------

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



## RESULTATRÄKNING

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
	Not		
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	4 650 984	0
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		4 650 984	0
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 278 702	0
Övriga externa kostnader	4	-93 124	0
Personalkostnader	5	-90 518	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 169 533	0
Övriga rörelsekostnader	6	-529 735	0
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		-3 161 612	0
<b>Rörelseresultat</b>		1 489 372	0
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 016	0
Räntekostnader		-972 265	0
<b>Summa finansiella poster</b>		-971 249	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		518 123	0
<b>Årets resultat</b>		<b>518 123</b>	<b>0</b>

Resultaträkningen speglar perioden från månadsskiftet efter slutbesiktningen och framåt, dvs fr.o.m. den 1 maj 2016 t.o.m. den 31 december 2016.

06/

## BALANSRÄKNING

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7,14	357 010 119	0
Inventarier, verktyg och installationer	8	14 868	0
Pågående nyanläggning	9	0	276 300 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>357 024 987</b>	<b>276 300 000</b>

<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>357 024 987</b>	<b>276 300 000</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		51	665
Övriga fordringar		264 016	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	169 860	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>433 927</b>	<b>665</b>

##### Kassa och bank

Kassa och bank		1 210 536	5 097 893
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 210 536</b>	<b>5 097 893</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 644 463</b>	<b>5 098 558</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>358 669 450</b>	<b>281 398 558</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

07



## BALANSRÄKNING

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>	
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	263 758 000	133 520 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	263 758 000	133 520 000
<b>Fritt eget kapital</b>		
Årets resultat	518 123	0
<b>Summa fritt eget kapital</b>	518 123	0
<b>Summa eget kapital</b>	264 276 123	133 520 000
<b>Långfristiga skulder</b>	11,14	
Byggnadskreditiv	0	101 661 957
Övriga skulder till kreditinstitut	90 736 772	46 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	90 736 772	147 661 957
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 500 000	0
Aktuell skatteskuld	294 000	0
Övriga skulder	12 68 022	190 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 794 533	25 940
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	3 656 555	216 601
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>358 669 450</b>	<b>281 398 558</b>

09

## 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 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 utifrån taxeringsvärdet för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Nedlagda produktionskostnader har fördelats proportionerligt mellan byggnad och mark utifrån fastställt taxeringsvärde.

#### **Avskrivningsprinciper**

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

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

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Inventarier, verktyg och installationer 5 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.

ma

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Nettoomsättning	2016	2 015
	Årsavgifter bostäder	3 786 007	0
	Hysesintäkter, p-plats	23 525	0
	Hysesintäkter garage	491 480	0
	Avgift, bredband	205 920	0
	VA-Bostäder	137 151	0
	Övriga intäkter	6 901	0
	<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 650 984</b>	<b>0</b>

Not 3	Driftkostnader	2016	2 015
	Fastighetsskötsel	313 334	0
	Fastighetsel	146 534	0
	Fjärrvärme	156 626	0
	Vatten	223 899	0
	Sophämtning	127 823	0
	Försäkring	17 804	0
	Bredband	202 658	0
	Fastighetsskatt/avgift	36 099	0
	Övriga driftkostnader	53 925	0
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 278 702</b>	<b>0</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2 015
	Revisionsarvode	10 667	0
	Ekonomisk förvaltning	78 072	0
	Bankkostnader	2 553	0
	Övriga externa kostnader	1 832	0
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>93 124</b>	<b>0</b>

Not 5	Personalkostnader	2016	2 015
	Styrelsearvoden	68 877	0
	Sociala avgifter	21 641	0
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>90 518</b>	<b>0</b>

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2016	2015
	Entreprenören enligt avtal	529 735	0
	<b>Summa övriga rörelsekostnader</b>	<b>529 735</b>	<b>0</b>

07

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7	Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
	Inköp	358 178 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	358 178 000	0
	Årets avskrivningar	-1 167 881	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 167 881	0
	Utgående redovisat värde	357 010 119	0
	Redovisat värde byggnader	278 719 846	0
	Redovisat värde mark	78 290 273	0
	Summa redovisat värde	357 010 119	0
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	146 400 000	0
	varav byggnader:	114 400 000	0
Not 8	Inventarier, verktyg och installationer	2016-12-31	2015-12-31
	Inköp	16 520	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 520	0
	Årets avskrivningar	-1 652	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 652	0
	Utgående redovisat värde	14 868	0
Not 9	Pågående nyanläggning	2016-12-31	2015-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	276 300 000	102 000 000
	Årets anskaffning	0	174 300 000
	Omklassificeringar	-276 300 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	276 300 000
	Utgående redovisat värde	0	276 300 000
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2016-12-31	2015-12-31
	Uppl varmvatten	88 254	0
	Fastighetsförsäkring	26 576	0
	Förutbet styrelsearvode inkl soc avg	55 030	0
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 860	0

07

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 11 Långfristiga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Byggnadskreditiv	0	101 661 957
Amortering inom 2 till 5 år	10 000 000	0
Amortering efter 5 år	80 736 772	46 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>90 736 772</b>	<b>147 661 957</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2017	Skuld per 2016-12-31
Stadshypotek	2022-12-30	2,37	100 000	19 943 386
Stadshypotek	2018-12-30	1,17	2 100 000	24 943 386
Stadshypotek	2020-04-30	1,26	150 000	24 175 000
Stadshypotek	2021-04-30	1,57	150 000	24 175 000
<b>Summa</b>			<b>2 500 000</b>	<b>93 236 772</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>2 500 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>90 736 772</b>

Not 12 Övriga skulder	2016-12-31	2015-12-31
Skuld entreprenör	0	189 771
Sociala avgifter och källskatt	68 022	0
Övriga skulder	0	890
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>68 022</b>	<b>190 661</b>

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen ränta	57 013	25 940
Förutbetalda årsavgifter	563 339	0
Uppl fjärrvärme	79 180	0
Uppl revisionsarvode	37 500	0
Övriga uppl kostnader	57 501	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>794 533</b>	<b>25 940</b>

DD

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 14 Ställda säkerheter

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

94 500 000

94 500 000

Gustavsberg 2017-05-06

Brf Prunus



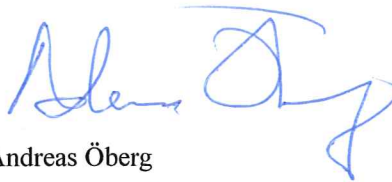
Dennis Hartman

Ordförande



Christian Koch

Ledamot



Andreas Öberg

Ledamot



Ann-Marie Vigerland

Ledamot



Linus Engström

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2017.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Per Andersson

Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Prunus, org.nr 769625-6382

---

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Prunus för räkenskapsåret 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat 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, förfälskning, 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.

BA

- 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 Prunus för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. 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 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 den 9 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Per Andersson'.

Per Andersson  
Auktoriserad revisor