

Bostadsrättsföreningen Rekylen i Västerås
778000-5042

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Rekylen i Västerås

778000-5042

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rekylen i Västerås, 778000-5042, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Rekylen 1, Skyttegillet 1, Skyttegillet 2, Skyttegillet 3, Skyttegillet 4, och Skyttegillet 5 i Västerås kommun med därpå uppförda 17 byggnader med 531 lägenheter och 15 lokaler. Fastighetens adress är Rekylgatan 2-10, 14 och 1-35 i Västerås.

Lägenhetsfördelningen:

6 st	1 r o kv
125 st	1 r o k
216 st	2 r o k
178 st	3 r o k
6 st	4 r o k

Lokaler:

15 st	Lokaler
49 st	Garage med förråd
82 st	Garage
239 st	P-plats med el
109 st	P-plats utan el
8 st	Handikappsparkering med el
42 st	Gästparkeringar utan el

Fastigheten har en tomtareal på 62 120 kvm. Bostadsytan är 29 434 kvm och lokalarean är 662 kvm. Nybyggnadsår 1961-1964, värdeår 1961.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen höjde årsavgifter bostäder senast den 1 januari 2017 med 2 %.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt. Styrelsen går igenom denna och ser vilka underhållsåtgärder som kommer i framtiden och planerar avsättningen till fonden därefter.

Under verksamhetsåret 2016 har arbetet med markarbeterna fortsatt och arbetena med senaste etappen beräknas färdigställda under 2017. Avskrivning påbörjas när respektive etapp är slutförd. Föreningen har under 2016 renoverat balkongerna på Rekylgatan 2. I samband med balkongrenoveringen har balkongerna glasats in och markiser satts upp. Kostnaden för inglasning och markiser bedöms som en nyanskaffning och avskrivning påbörjas 2017. Kostnaden för renovering av balkonger bedöms som periodiskt underhåll och belastar föreningens underhållsfond.

Föreningen har avtal med:

Fastighetsförvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
Ekonomisk och administrativ förvaltning	MARK Fastighet Mälardalen AB
TV	Com Hem
Comfortavtal	Mälarenergi AB
Störningsjour	Securitas
Hissar	KONE

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Ulf Sandberg	Ordförande	2018
Per Olov Pettersson	Vice Ordförande	2017
Inger Lövstrand	Sekreterare	2017
Björn Enström	Ledamot	2018
Tobias Barkskog	Ledamot	2018
Peter Eriksson	Ledamot	2017
Ann-Marie Johansson	Suppleant	2018
Jonatan Elvgren	Suppleant	2017

Styrelsen har hållt 14 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte. Föreningen har dessutom 2016-11-21 och 2016-12-19 hållit två extra föreningsstämmor.

Revisorer

Per Strandberg	Föreningsvald revisor	2017
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisionsbolag	2017

Revisorssuppleant

Susanne Sjödin	Föreningsvald revisorssuppleant	2017
----------------	---------------------------------	------

Valberedning

Solveig Forsell	Sammankallande	2017
Jens Andersson		2017
Anne-Lie Lindström		2017

Vice Vård

Jerry Nilsson	Vice Vård
---------------	-----------

Firmateckning

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

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2016-04-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med utemiljön och garagen har löpt på under 2016 och den pågående etappen beräknas bli färdigställd under 2017.

Föreningen har i en första etapp renoverat balkongerna på Rekylgatan 2. I samband med balkongrenoveringen glasades samtliga balkonger in och förseddes med markiser.

Projektering påbörjad med att bygga om föreningens lokal (gamla butiken) till övernattningslägenheter. Föreningen tog upp ett nytt lån på 10 000 000 kronor i november 2016.

Föreningen höll i november 2016 och december 2016 två extra föreningsstämmor där beslut fattades om att anta nya stadgar som uppdaterats enligt gällande lagstiftning. I samband med detta fattades beslut om att ändra föreningens namn till Bostadsrättsföreningen Rekylen i Västerås. Föreningens nya stadgar och namn registrerades hos Bolagsverket 2017-02-21.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 531 st.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 668 (672).

Under räkenskapsåret har 63 st (66 st) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013
Årsavgift per kvm boyta, kr	635	615	592	573
Låneskuld per kvm boyta, kr	2 445	2 162	2 171	2 026
Driftkostnader per kvm boyta, kr	506	443	463	410
Kapitalkostnad per kvm boyta, kr	68	76	82	83
Nettoomsättning	24 184	23 488	22 370	21 483
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 679	-579	-1822	-254
Soliditet %	7	10	10	13

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 948 452			1 948 452
Fond för yttre underhåll	5 844 421	883 020		4 961 401
Summa bundet eget kapital	7 792 873			6 909 853
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-162 287	-883 020	-579 700	1 300 433
Årets resultat	-1 679 774		579 700	-579 700
Summa fritt eget kapital	-1 842 061			720 733
Summa eget kapital	5 950 812			7 630 586

m

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<hr/>	
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-1 679 774
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	720 733
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-883 020
Summa balanserat resultat	-1 842 061
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Reservering till fond för yttre underhåll utöver stadgeenlig avsättning	-1 216 980
anspråktagande av fond för yttre underhåll	4 821 184
Att i ny räkning överförs	1 762 143

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	20 169 944	19 468 349
Övriga rörelseintäkter	2	3 904 908	4 019 842
		24 074 852	23 488 191
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	3	-9 940 334	-7 836 912
Driftkostnader	4	-7 898 120	-7 850 743
Övriga externa kostnader	5	-1 215 629	-919 510
Personalkostnader	6	-309 257	-682 866
Avskrivningar	7	-4 399 753	-4 531 873
		-23 763 093	-21 821 904
RÖRELSERESULTAT		311 759	1 666 287
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 268	1 073
Räntekostnader		-1 818 426	-2 247 260
Övriga finansiella kostnader		-175 375	-
		-1 991 533	-2 246 187
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 679 774	-579 900
ÅRETS RESULTAT		-1 679 774	-579 700

m

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	67 851 712	69 811 933
Maskiner och inventarier		-	-
Inventarier, verktyg och installationer	9,10	-	114 532
Pågående byggnation		7 840 346	-
		<u>75 692 058</u>	<u>69 926 465</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		267 000	267 000
		<u>267 000</u>	<u>267 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 959 058</u>	<u>70 193 465</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 070	47 239
Kundfordringar		-	430 306
Skattefordringar		106 439	370 989
Övriga fordringar		425	19 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	450 068	460 607
		<u>567 002</u>	<u>1 328 873</u>
Kassa och bank		7 743 363	5 844 534
Summa omsättningstillgångar		<u>8 310 365</u>	<u>7 173 407</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>84 269 423</u>	<u>77 366 872</u>

M

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 948 452	1 948 452
Fond för yttre underhåll	12	5 844 421	4 961 401
		<u>7 792 873</u>	<u>6 909 853</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-162 287	1 300 433
Årets resultat		-1 679 774	-579 700
		<u>-1 842 061</u>	<u>720 733</u>
Summa eget kapital		<u>5 950 812</u>	<u>7 630 586</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	70 165 290	61 954 690
		<u>70 165 290</u>	<u>61 954 690</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		1 789 400	1 689 400
Leverantörsskulder		3 128 872	3 530 975
Övriga skulder		22 839	43 938
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 212 210	2 517 283
		<u>8 153 321</u>	<u>7 781 596</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>84 269 423</u>	<u>77 366 872</u>

12

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	Start år	2016	2015
Byggnader	1985	36 år	36 år
Ventilbyte	1999	30 år	30 år
Ombyggnad undercentral	2003	25 år	25 år
Fönsterbyte	2004	40 år	40 år
Installation bredband	2006	10 år	10 år
Markanläggning p-platser	2006	10 år	10 år
Installation av porttelefon i låghuset	2007	10 år	10 år
Ombyggnader av hissar	2007	30 år	30 år
Förbättring av värme och ventilation	2010	25 år	25 år
Markanläggning	2011, 2010	20 år	20 år
Lägenhetsdörrar	2011	40 år	40 år
Ommålning trapphus	2011	13 år	13 år
Armatyr	2011	25 år	25 år
Träningsutrustning	2011	5 år	5 år
Passersystem	2012	5 år	5 år
Elsanering	2013	50 år	50 år
Markanläggning 2013	2013	20 år	20 år
Markanläggning 2014	2014	20 år	20 år
Garage 2013	2013	20 år	20 år
Skärmtak	2014	20 år	20 år
Cykelförråd	2014	20 år	20 år
Moloker	2014	10 år	10 år
El Mälarenergi	2014	50 år	50 år
Garage 2014	2014	20 år	20 år
Markanläggning 2015	2015	20 år	
Garage etapp 3 2015	2015	20 år	
Garage etapp 4 2015	2015	20 år	
Inglasning och markiser balkonger 2016 2017			

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2016	2015
Årsavgifter	18 686 988	18 128 589
Hysesintäkter	1 482 956	1 339 760
Summa	20 169 944	19 468 349

Not 2

ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elintäkter	5 000	5 000
Värmeintäkter	3 687 614	3 524 474
Kabel-tv/bredband	13 200	
Rörelsens sidointäkter	-	425 000
Övriga intäkter	199 094	65 368
Summa	3 904 908	4 019 842

Not 3 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	3 062 387	2 647 822
Snöröjning / sandning	11 132	34 591
Städning enligt beställning	21 825	-
Hissbesiktning	-	15 169
Myndighetstillsyn	-	5 688
Bevakningskostnader	6 378	13 343
Gård	-	18 724
Serviceavtal	781 738	301 329
Övriga kostnader fastighetsskötsel	-	68 806
Förbrukningsmaterial	2 687	-
Störningsjour och larm	40 429	14 680
Brandskydd	-	11 376
Övriga kostnader	-	3 983
Summa	3 926 576	3 135 511

Reparationer

Fastighetsförbättringar	13 686	-
Hyseslägenheter	8 729	3 750
Bostadsrättslägenheter	60 775	49 064
Tvättstuga	85 265	70 223
Sophantering/återvinning	-	1 271
Källare	1 131	15 901
Bastu	46 250	-
Entré/trapphus	58 565	-
Lås	48 947	70 904
VVS	253 921	437 544
Värmeanläggning/undercentral	-	10 789
Elinstallation	58 536	2 734
Tele/TV/kabel-tv/porttelefon	21 167	4 913
Hiss	167 922	10 108
Huskropp utvändigt	-	4 493
Fönster	3 313	7 654
Mark/gård/utemiljö	327 010	-
Garage/bilplatser	8 575	2 579
Skador, klotter och skadegörelse	6 050	-

M

Vattenskada	22 732	-
Övrigt	-	61 027
Summa	1 192 574	752 954
Periodiskt underhåll	2016	2015
Bostadsrättslägenheter	-	90 297
Gemensamma lokaler	-	305 313
Tvättstuga	-	42 588
Källare	-	10 662
VVS	248 000	9 692
Tele/TV/kabel-tv/porttelefon	11 595	-
Huskropp utvändigt	19 890	456 250
Fasad	-	76 134
Fönster	-	197 750
Balkong/altaner	4 349 984	-
Mark/gård/utemiljö	191 715	1 990 203
Garage/bilplatser	-	765 406
Övrigt	-	4 153
Summa	4 821 184	3 948 448
TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	9 940 334	7 836 913
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Taxebundna kostnader		
El	1 020 550	1 400 634
Värme	4 000 887	3 642 125
Vatten	599 269	655 383
Sophämtning/renhållning	654 334	614 673
Grovsopor	1 068	7 699
Summa	6 276 108	6 320 514
Övriga driftskostnader		
Försäkring	264 342	252 946
Kabel-tv	730 668	729 696
Bredband	1 932	3 317
Summa	996 942	985 959
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	625 070	544 270
Summa	625 070	544 270
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	7 898 120	7 850 743

n

Not 5

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2016	2015
Övriga försäljningskostnader	696	10 907
Kreditupplysning	12 250	15 250
Trycksaker	8 039	4 332
Medlemsinformation	-	53 190
Tele- och datakommunikation	76 109	56 942
Juridiska åtgärder	26 800	7 500
Inkassering avgift/hyra	-	21 035
Ersättning till revisor	50 375	59 125
Föreningskostnader	46 070	3 285
Styrelseomkostnader	3 311	-
Förvaltningskostnader	525 017	536 319
Förvaltningskostnader, övriga	60 083	6 294
Administration	12 184	11 197
Korttidsinventarier	53 369	19 088
Konsultarvoden	298 846	40 218
Övriga externa tjänster	-	37 340
Medlems- och föreningsavgifter	42 480	37 488
Summa	1 215 629	919 510

Not 6

PERSONALKOSTNADER

Löner	-	279 495
Styrelsearvoden	180 250	179 500
Revisionsarvoden	4 213	-
Övriga arvoden	66 491	10 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	-	74 054
Sociala kostnader	58 303	136 721
Utbildning	-	1 500
Övriga personalkostnader	-	1 596
Summa	309 257	682 866

Not 7

AVSKRIVNINGAR

Byggnad	1 212 756	1 212 751
Förbättringar	2 083 765	2 151 877
Övriga standardförbättringar	99 464	-
Markanläggningar	757 330	892 811
Maskiner	131 906	10 250
Inventarier	76 355	-
Installationer	38 177	264 184
Summa	4 399 753	4 531 873

M

Not 8

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Nyanskaffningar

Utgående anskaffningsvärde

2016-12-31	2015-12-31
126 349 594	119 612 401
2 325 000	6 737 193
128 674 594	126 349 594

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivningar enligt plan

Utgående avskrivning enligt plan

-56 537 661	-52 101 938
-4 285 221	-4 435 723
-60 822 882	-56 537 661

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med

67 851 712	69 811 933
1 222 700	1 222 700

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

Taxeringsvärde mark

138 716 000	124 446 000
54 691 000	46 181 000
193 407 000	170 627 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder

Lokaler

187 000 000	166 000 000
6 407 000	4 627 000
193 407 000	170 627 000

Not 9

MASKINER OCH INVENTARIER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utgående anskaffningsvärde

2016-12-31	2015-12-31
51 250	51 250
51 250	51 250

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Årets avskrivning enligt plan

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan

-51 250	-41 000
-	-10 250
-51 250	-51 250

Redovisat restvärde vid årets slut

-	-
---	---

Not 10

INVENTARIER, VERTYG OCH INSTALLATIONER

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

Utgående anskaffningsvärde

2016-12-31	2015-12-31
429 498	429 498
429 498	429 498

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

Vid årets början

Utgående avskrivning enligt plan

-314 966	-229 066
-114 532	-85 900
-429 498	-314 966

Planenligt restvärde vid årets slut

-	114 532
---	----------------

12

Not 11

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsförsäkring	267 162	264 342
Kabel-TV	182 906	196 265
	<u>450 068</u>	<u>460 607</u>

Not 12

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016	2015
Vid årets början	4 961 401	2 861 401
Reservering enligt stadgar	2 100 000	2 100 000
Vid årets slut	<u>7 061 401</u>	<u>4 961 401</u>

Not 13

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Stadshypotek	1,10 %	3 158 766	3 268 766	2017-03-30
Stadshypotek	1,10 %	290 000	330 000	2017-03-30
Stadshypotek	3,02 %	3 959 385	4 043 181	2019-03-01
Stadshypotek	1,08 %	7 916 500	8 139 500	2020-06-01
Nordea Hypotek	5,03 %	4 593 150	4 696 950	2018-02-21
Nordea Hypotek	0,90 %	3 649 200	3 757 328	3-månader
Swedbank Hypotek	3,07 %	4 075 689	4 240 365	2019-03-27
Swedbank Hypotek	1,64 %	6 694 500	7 000 500	2020-10-23
Swedbank Hypotek	1,13 %	10 000 000	-	2020-10-23
Swedbank Hypotek	2,32 %	5 880 000	5 940 000	2022-09-23
Swedbank Hypotek	3,70 %	11 100 000	11 340 000	2022-12-20
Swedbank Hypotek	1,98 %	5 297 500	5 427 500	2024-05-24
Swedbank Hypotek	4,62 %	5 340 000	5 460 000	2017-03-24
Summa skulder till kreditinstitut		<u>71 954 690</u>	<u>63 644 090</u>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 789 400	-1 689 400	
		<u>70 165 290</u>	<u>61 954 690</u>	

Not 14

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Löner och arvoden	195 278	374 740
Sociala avgifter	68 424	59 569
Räntekostnader	178 795	171 225
Extern revisor	37 500	35 000
Förutbetalda avgifter och hyror	1 921 444	1 092 471
Upplupna driftskostnader	792 739	776 777
Upplupna kostnader	18 030	7 500
	<u>3 212 210</u>	<u>2 517 282</u>

M

Not 15
STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 95 117 800 86 417 800

Eventualförpliktelser

Inga Inga

Not 16
VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Arbetet fortsätter med att färdigställa garagen och utemiljön, renovera balkonger samt färdigställa ombyggnation av lokal till övernattningslägenheter.

Fortsatt genomgång av underhållsplanen för att planera underhållsbehovet i föreningen.


Underskrifter


Västerås den 14/3 2017



Ulf Sandberg
Ordförande


Per Olov Pettersson
Vice Ordförande


Inger Lövstrand
Sekreterare


Björn Enström
Ledamot


Tobias Barkskog
Ledamot


Peter Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/3 2017

Grant Thornton Sweden AB


Mats Christensson
Auktoriserad revisor


Per Strandberg
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Rekylen i Västerås
Org.nr. 778000-5042

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Rekylen i Västerås 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



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 BRF Rekylen i Västerås 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Västerås den 16 mars 2017

Grant Thornton Sweden AB

Mats Christensson

Auktoriserad revisor

Per Strandberg

Förtroendevald revisor