

# ÅRSREDOVISNING

2017-01-01 - 2017-12-31

för

**Bostadsrättsföreningen Vegalotten**

**769629-5935**

**Årsredovisningen omfattar:**

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Tilläggsupplysningar

**Sida**

2

5

6

8

**Bostadsrättsföreningen Vegalotten**  
769629-5935

---

## ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VEGALOTTEN

---

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vegalotten avger härmed en uppdaterad version av årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31 jämfört med den första versionen som framlades på stämman 2018-04-09. Förändring i den nya versionen avser not 4 avseende en beloppsmässig fördelning mellan el, värme, vatten, städning och sophämtning.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### **Föreningens verksamhet**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrätter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Företaget är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 21 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 14 överlåtelser. Under året var 2 st lägenheter temporärt överlåtna till extern part innan tillträdet av nya medlemmar. Insatserna för dessa är betalda under februari 2018 genom kvittning av skuld till entreprenören. Vid kvittningen ökar föreningen det egna kapitalet till 463 795 000 kr i enlighet med ekonomiska planen och skulden till entreprenören minskas med samma belopp.

Föreningen upplåter ett servitutavtal till Vega 6 gällande ett förrådsutrymme på ca 30 kvm. Avtalet innebär en hyresintäkt på 340 000 kr för 15 år. Avtalet kan komma att förlängas med ytterligare 15 år men då kommer summan att indexregleras. Tillträde skedde den 15 februari 2018.

#### **Ekonomisk plan**

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2016-03-21.

#### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-16.

#### **Föreningens fastighet**

Föreningen är ägare till fastigheten Stockholm Vega 5 i Stockholms kommun.

Föreningens fastighet består av två bostadshus med totalt 69 bostadsrättslägenheter. En av byggnaderna omfattar fem våningsplan och den andra byggnaden omfattar 6 våningsplan. Den totala bostadsytan är 4 553 kvm. De båda byggnaderna binds samman av en gemensam gård. Den totala markytan uppgår till 4 053 kvm. Adresser är Teknologgatan 8A-C och Rådmansgatan 70A.

**Bostadsrättsföreningen Vegalotten**

769629-5935

**Gemensamma anordningar/utrymmen**

De båda byggnaderna binds samman med en gemensam gård. Gemensamma utrymmen består av förrådsutrymmen samt el- och underhållscentral. Dessa kommer att vara belägna i källarplan. Den totala biarean uppgår till 733 kvm.

**Fastighetsförsäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

**Ekonomisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Viredo AB.

**Teknisk förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med Holmans Fastighetsservice AB.

**Antalet anställda**

Under året har föreningen inte haft några anställda.

**Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2017-06-13, och därmed påföljande styrelsekonstitution haft följande sammansättning.

Styrelseledamöter:

Lars Björk

Anders Morast

Bo Leijon

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens ledamöter finns en ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

**Revisorer**

Daniel Boström, ordinarie

Nexia Revision Stockholm KB

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess slut**

Under 2017 tillträdde resterande 44% av bostadsrätterna i fastigheten.

Bolaget har under 2017 sålt sitt dotterbolag, Fastighets AB Vegalotten, för vidare likvidation.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret eller efter dess utgång.

**Bostadsrättsföreningen Vegalotten**  
769629-5935

**Flerårsöversikt**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 105 763	441 149	0
Resultat efter finansiella poster	-3 841 495	80 620	0
Soliditet	83,6%	41,6%	0,3%

**Förändring i eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Reserv-fond</b>	<b>Balanserat/ årets resultat</b>	<b>Totalt eget kapital</b>
Insatser vid årets ingång	263 546 999	0	80 620	263 627 619
Förändring medlemsinsatser	173 498 001			173 498 001
Årets resultat			-3 841 495	-3 841 495
<b>Utgående balans</b>	<b>437 045 000</b>	<b>0</b>	<b>-3 760 875</b>	<b>433 284 125</b>

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel

Balanserat resultat	80 620
Årets resultat	-3 841 495
	<b>-3 760 875</b>

Styrelsen föreslår att  
i ny räkning balanseras

-3 760 875  
**-3 760 875**

Föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar. Alla belopp uttrycks i kr där ej annat anges.

Bostadsrättsföreningen Vegalotten  
769629-5935

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	3 105 763	441 149
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 105 763</b>	<b>441 149</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	4,5	-1 476 125	-189 485
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 669 583	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 145 708</b>	<b>-189 485</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 039 945</b>	<b>251 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	6	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-801 550	-171 044
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-801 550</b>	<b>-171 044</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 841 495</b>	<b>80 620</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 841 495</b>	<b>80 620</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 841 495</b>	<b>80 620</b>

Bostadsrättsföreningen Vegalotten  
769629-5935

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	514 025 417	393 539 256
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	125 155 744
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>514 025 417</b>	<b>518 695 000</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	10	0	5 000 000
Andra långfristiga fordringar		0	44 108 946
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>49 108 946</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>514 025 417</b>	<b>567 803 946</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		629 058	607 085
Övriga fordringar		983 600	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 889	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 626 547</b>	<b>607 085</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>2 825 340</b>	<b>64 561 521</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 451 887</b>	<b>65 168 606</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>518 477 304</b>	<b>632 972 552</b>

Bostadsrättsföreningen Vegalotten  
769629-5935

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		437 045 000	263 546 999
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>437 045 000</b>	<b>263 546 999</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		80 620	0
Årets resultat		-3 841 495	80 620
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 760 875</b>	<b>80 620</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>433 284 125</b>	<b>263 627 619</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	55 000 000	209 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 000 000</b>	<b>209 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		2 366 342	165 882
Övriga kortfristiga skulder		26 890 245	153 770 697
Övriga Skulder till koncernföretag		0	5 754 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	936 592	653 458
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 193 179</b>	<b>160 344 933</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>518 477 304</b>	<b>632 972 552</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Följande värderings- och omräkningsprinciper är tillämpade i årsredovisningen:

#### Funktionell valuta samt redovisningsvaluta

Föreningens funktionella valuta är svenska kronor, SEK, och utgör rapporteringsvaluta för föreningen. Om inget annat anges redovisas alla siffror i SEK.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som en tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. De redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar samt med tillägg för eventuella uppskrivningar. Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del de innebär en ekonomisk fördel i framtiden. Andra tillkommande utgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångarnas/ komponenternas restvärde. Byggnaden har delats upp på nedanstående komponenter med respektive avskrivningstider. Avskrivning på fastigheten har påbörjats från den 1 mars då samtliga lägenheter tillträts. Avskrivning sker enligt komponentansats i enlighet med K3-regelverket och den genomsnittliga avskrivningstakten på byggnadsdelen uppgår till 1,84 % på årsbasis.

Stomme inkl grund	100 år
Fasad	75 år
Tak	40 år
Stomkomplettering	25 år
Fasad/stomkomplettering ytskikt	10 år
Installationer	25 år
Hyresgästanpassning, byggnad	50 år
Övrigt	100 år



**Bostadsrättsföreningen Vegalotten**  
769629-5935

#### **Nedskrivningar**

Redovisade värden för föreningens tillgångar prövas vid varje balansdag för att bedöma om det finns en indikation på nedskrivningsbehov. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde som det högsta av nyttjandevärdet och nettoförsäljningsvärdet. Nedskrivning görs om återvinningsvärdet understiger det redovisade värdet. En nedskrivning återförs endast om det har skett en förändring i de antaganden som låg till grund för bestämningen av tillgångens återvinningsvärde när tillgången skrevs ned. En återföring av en tidigare nedskrivning görs endast i den omfattning så att det redovisade värdet inte överstiger det redovisade värdet som skulle ha redovisats om ingen nedskrivning skulle ha gjorts.

#### **Andelar i koncernföretag**

Andelar i koncernföretag redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar. Förvärvsrelaterade kostnader för dotterbolag ingår som en del i anskaffningsvärdet för andelar i koncernföretag. När det finns en indikation på att aktier och andelar i dotterbolag minskat i värde görs en beräkning av återvinningsvärdet. Om detta värde är lägre än det redovisade värdet görs en nedskrivning. Nedskrivningar redovisas i posterna Resultat från andelar i koncernföretag.

#### **Finansiella instrument**

En finansiell tillgång eller skuld tas upp i balansräkningen när föreningen blir part enligt instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiserar, förfaller eller föreningen på annat sätt förlorar kontrollen över dem. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalen fullgörs. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar bland tillgångarna likvida medel, kundfordringar, övriga finansiella tillgångar och övriga kortfristiga fordringar. Bland skulderna ingår leverantörsskulder, låneskulder och övriga skulder. Finansiella instrument redovisas initialt till anskaffningsvärde med tillägg för transaktionskostnader.

#### **Kundfordringar**

Kundfordringar är belopp som ska betalas av kunder för sålda varor eller utförda tjänster i den löpande verksamheten. Kundfordringar redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning. En reservering för värdeminskning görs när det finns objektiva bevis för att föreningen inte kommer att kunna erhålla alla belopp som är förfallna enligt fordringarnas ursprungliga villkor. Förluster hänförliga till osäkra fordringar redovisas i försäljningskostnader i resultaträkningen.

#### **Kassa och bank**

I Kassa och bank ingår, i såväl balansräkningen som i rapporten över kassaflöden, kassa, banktillgodohavanden och ev. övriga kortfristiga placeringar med förfallodag inom tre månader från anskaffningstidpunkten. Checkräkningskredit redovisas som upplåning bland övriga kortfristiga skulder.

**Bostadsrättsföreningen Vegalotten**  
769629-5935

**Leverantörsskulder**

Leverantörsskulder redovisas inledningsvis till verkligt värde och därefter till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Upplåning**

Upplåning redovisas inledningsvis till verkligt värde, netto efter transaktionskostnader. Upplåning redovisas därefter till upplupet anskaffningsvärde och eventuell skillnad mellan erhållet belopp (netto efter transaktionskostnader) och återbetalningsbeloppet redovisas i resultaträkningen fördelat över låneperioden, med tillämpning av effektivräntemetoden.

**Avsättningar**

Avsättningar redovisas när föreningen har en legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, och beloppet har beräknats på ett tillförlitligt sätt. Inga avsättningar görs för framtida rörelseförluster.

**Intäktsredovisning**

Intäkter redovisas då det är troligt att ekonomiska fördelar kommer föreningen tillgodo och att intäkterna kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Intäkterna redovisas exklusive mervärdesskatt och med avdrag för eventuella rabatter.

**Not 2 Kritiska bedömningar och uppskattningar**

I samband med upprättandet av de finansiella rapporterna enligt tillämpade redovisningsprinciper måste styrelsen och företagsledningen göra vissa bedömningar och uppskattningar som påverkar redovisade tillgångar, skulder, intäkter och kostnader samt lämnad information i övrigt. Bedömningarna och uppskattningarna baseras på erfarenheter och antaganden som styrelsen och företagsledningen bedömer vara rimliga under rådande omständigheter. Faktiskt utfall kan sedan skilja sig från dessa bedömningar och uppskattningar om andra förutsättningar uppkommer. De områden där uppskattningar och antaganden är av stor betydelse för bolaget och som kan komma att påverka de finansiella rapporterna om de ändras är fastigheter och resultat från utveckling av bostadsrätter.

**Bostadsrättsföreningen Vegalotten**  
769629-5935

**Not 3 Nettoomsättning per verksamhetsgren och geografisk marknad**

<i>Nettoomsättning per verksamhetsgren</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgifter	3 105 763	441 149
<b>Summa</b>	<b>3 105 763</b>	<b>441 149</b>
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Stockholm	3 105 763	441 149
<b>Summa</b>	<b>3 105 763</b>	<b>441 149</b>

**Not 4 Externa kostnader**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Elförbrukning	120 213	14 141
Vatten/avlopp	126 681	14 141
Ventilation	7 304	5 656
Uppvärmning	604 077	62 219
Avfall och sophämtning	63 913	11 312
Försäkringar	68 648	8 485
Löpande underhåll	85 426	11 312
Yttre skötsel	32 978	14 141
Städning	121 814	11 312
Teknisk förvaltning	18 259	14 141
Ekonomisk förvaltning	87 975	8 485
TV/bredband	98 743	2 829
Revision	26 309	2 829
Övrigt	13 785	8 482
<b>Summa</b>	<b>1 476 125</b>	<b>189 485</b>

**Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisor**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nexia Revision Stockholm KB revisionsuppdrag	-22 656	-11 869
<b>Summa</b>	<b>-22 656</b>	<b>11 869</b>

Med revisionsuppdrag avses revisorns ersättning för den lagstadgade revisionen. Arbetet innefattar granskningen av årsredovisningen och bokföringen, styrelsens förvaltning samt arvode för revisionsrådgivning som lämnats i samband med revisionsuppdraget.

**Not 6 Resultat från andelar i koncernföretag**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Värdeöverföring från dotterbolag i samband med förvärv av fastighet	4 569 176	268 114 779
Nedskrivning av andelar i koncernföretag	-4 569 176	-268 114 779
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Föreningen förvärvade under 2015 samtliga andelar i Fastighets AB Vegalotten. Dotterbolaget var vid det tillfället ägare till del av fastigheten Vega 5. Föreningen förvärvade fastigheten Vega 5 från det egna dotterbolaget till underpris vilket i enlighet med RED U 9 Bostadsrättsföreningarnas förvärv av fastighet via aktiebolag, jämställs som en utdelning och därmed redovisas som en utdelningsintäkt motsvarande det verkliga värdet i föreningens resultaträkning. Efter utdelningen har föreningen skrivit ned värdet på aktierna i dotterbolag. Såväl utdelning som nedskrivning redovisas i posten Resultat från andelar i koncernföretag.

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader, övriga	-801 550	95 529
Övriga finansiella kostnader	0	-266 573
<b>Summa</b>	<b>-801 550</b>	<b>-171 044</b>

**Bostadsrättsföreningen Vegalotten**  
769629-5935

**Not 8 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	393 539 256	0
Nyanskaffningar	0	125 424 477
Värdeöverföring från dotterbolag	0	268 114 779
Omklassificeringar	125 155 744	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>518 695 000</b>	<b>393 539 256</b>
Årets avskrivningar	-4 669 583	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 669 583</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>514 025 417</b>	<b>393 539 256</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	125 155 744	0
Inköp	0	125 155 744
Omklassificeringar	-125 155 744	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>125 155 744</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>125 155 744</b>

**Not 10 Andelar i koncernföretag**

	2017-12-31	2015-12-31
Redovisat värde vid årets början	5 000 000	273 114 779
Årets nedskrivningar	0	-268 114 779
Försäljning andelar i koncernföretag	-5 000 000	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>5 000 000</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelningen av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,71	2022-02-25	18 333 333
Swedbank Hypotek AB	1,22	2020-02-25	18 333 333
Swedbank Hypotek AB	0,658	3-månaders löptid	18 333 334
<b>Summa</b>			<b>55 000 000</b>

Bostadsrättsföreningen Vegalotten  
769629-5935

<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetalda hyresintäkter	666 281	592 085
Övriga poster	270 311	61 373
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>936 592</b>	<b>653 458</b>

<b>Not 13 Ställda Säkerheter och eventalförpliktelser</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	55 000 000	129 000 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

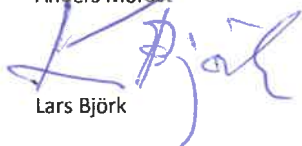
Stockholm den 23/4-18



Anders Morast



Bo Leijon



Lars Björk

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2018

Nexia Revision Stockholm KB



Daniel Boström  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vegalotten  
Org.nr. 769629-5935

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vegalotten för år 2017.

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 2017 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 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.

#### Övrig upplysning

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare avlämnad revisionsberättelse daterad 2018-03-16 och gäller föreningens uppdaterade årsredovisning signerad av styrelsen 2018-04-23. Den ursprungliga årsredovisningen som framlades på stämman 2018-04-09 fastställdes ej och förändring i den uppdaterade årsredovisningen avser ändrad fördelning i not 4 avseende raderna el, vatten/avlopp, uppvärmning, avfall/sophämtning och städning.

#### 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 revisionsmed 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 eventuella 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 Vegalotten för år 2017 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.

Stockholm den 23 april 2018

Nexia Revision Stockholm



Daniel Boström

Auktoriserad revisor