

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullersta Väst

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Jessica Birgitta Agdahl	Ledamot
Göran Arne Andersson	Ledamot
Åsa Marie Dahlström	Ledamot
Ulrika Gunilla Helander	Ledamot
Jan Christer Roland Ockland	Ledamot
Maj-Britt Elisabeth Sjören	Ledamot
Hans Conny Älvestam	Ledamot

Stig Thomas Månsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG 

Valberedning

Maria Collin
Anna Glennert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Parterren 5	1992	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Protector försäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och uteluftsvärmepumpar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 13 flerbostadshus.

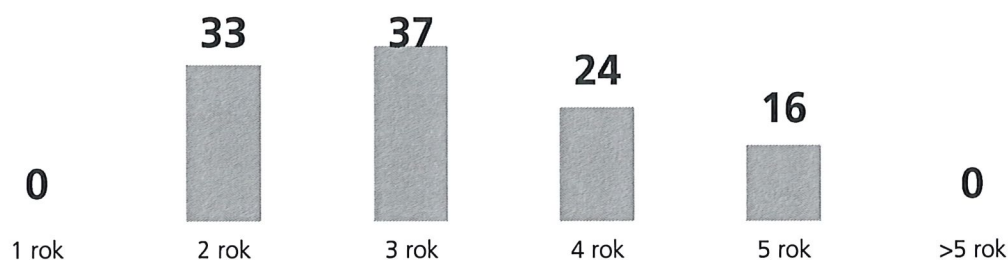
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 227 m², varav 9 818 m² utgör lägenhetsyta och 409 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:




Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Logopediverksamhet	37 m ²	2019-01-31

Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal
Bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Underhållsplanen uppdaterades december 2017. 

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Teknisk förvaltning	Drifita och Mats Häger Bygg&Mark HB
Fastighetskötsel	Drifita och Mats Häger Bygg&Mark HB
Snöröjning	Blidborgs Bygg- och fastighetservice
Städning	Frändefors Städservice
Kabel-TV och bredband	ComHem
El	Vattenfall och Storuman Energi
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	SRV Återvinning
Brandskydd	Presto
Fastighetsförsäkring	Protector
Underhållsplan	HSB Södertörn

Föreningens ekonomi

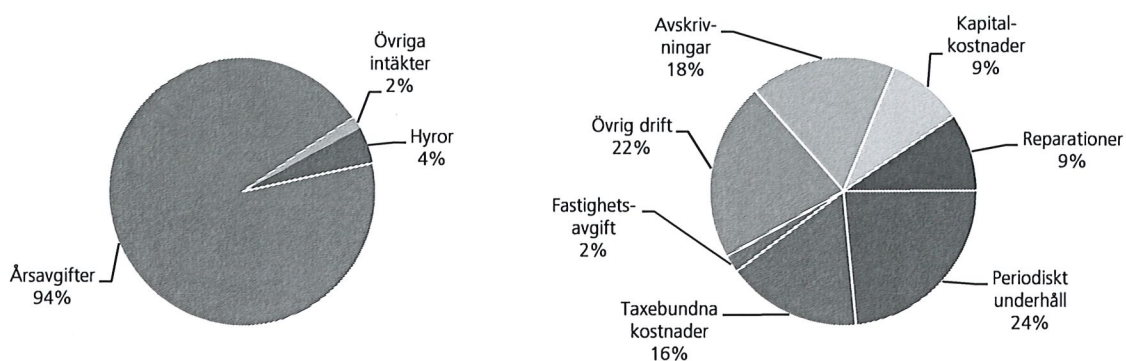
Styrelsen och SBAB (föreningens långgivare) anser att ekonomin är god och stabil.

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 066 218	7 651 320
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 002 055	7 902 640
Finansiella intäkter	23 935	32 480
Minskning kortfristiga fordringar	189 588	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	864 126
	8 215 578	8 799 246
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 705 410	6 659 187
Finansiella kostnader	724 413	586 142
Ökning av kortfristiga fordringar	0	119 020
Minskning av långfristiga skulder	1 700 000	1 020 000
Minskning av kortfristiga skulder	585 099	0
	8 714 922	8 384 349
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 566 874	8 066 218
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-499 344	414 898

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.



Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avslutat byte av dörrar i längorna.

Blippsystem infördes till allmänna utrymmen samt portar i punkthusen.

Arbete att slutföra underhållsplan online med HSB.

En ny samlingsplan med paviljong byggdes.

Ett hus i längan besiktigades avseende status inför stamspolning.

Alla inkommande vattenavstängningsplatser kontrollerades avseende risk för stora läckage i längorna. 

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 9
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 149

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	767	723	893
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 981	1 728	1 339	1 102
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 575	9 748	9 852	9 991
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	74	87	76	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	20	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	57	85	229
Soliditet (%)	16	15	16	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	210	-696	1 795	1 182
Nettoomsättning (tkr)	7 909	7 900	7 480	9 140

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 9 818 m² bostäder och 409 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 800 000	0	0	9 800 000
Fond för yttre underhåll	1 178 653	374 000	-696 054	1 500 707
S:a bundet eget kapital	10 978 653	374 000	-696 054	11 300 707
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 811 555	-374 000	0	7 185 555
Årets resultat	210 322	210 322	696 054	-696 054
S:a fritt eget kapital	7 021 877	-163 678	696 054	6 489 501
S:a eget kapital	18 000 530	210 322	0	17 790 208

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	210 322
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 185 555
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-374 000
summa balanserat resultat	7 021 877

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

210 322
7 232 199

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 909 216	7 900 180
Övriga rörelseintäkter	Not 3	92 839	2 460
Summa rörelseintäkter		8 002 055	7 902 640
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 184 905	-5 999 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 128	-466 676
Personalkostnader	Not 6	-162 378	-192 798
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 385 846	-1 385 846
Summa rörelsekostnader		-7 091 256	-8 045 033
RÖRELSERESULTAT		910 799	-142 392
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 935	32 480
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 413	-586 142
Summa finansiella poster		-700 477	-553 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		210 322	-696 054
ÅRETS RESULTAT		210 322	-696 054

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 105 719 124	107 104 970
Maskiner och inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	105 719 124	107 104 970
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	105 724 124	107 109 970
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	180	8
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 021 248	1 244 094
Summa kortfristiga fordringar	1 021 428	1 244 102
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 701 213	7 167 471
Summa kassa och bank	6 701 213	7 167 471
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 722 641	8 411 573
SUMMA TILLGÅNGAR	113 446 765	115 521 543

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 800 000	9 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 178 653	1 500 707
Summa bundet eget kapital		10 978 653	11 300 707
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 811 555	7 185 555
Årets resultat		210 322	-696 054
Summa fritt eget kapital		7 021 877	6 489 501
SUMMA EGET KAPITAL		18 000 530	17 790 208
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	92 647 545	94 347 545
Summa långfristiga skulder		92 647 545	94 347 545
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 360 000	1 360 000
Leverantörsskulder		417 573	898 945
Skatteskulder		315 970	292 130
Övriga skulder		39 160	900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	665 988	831 815
Summa kortfristiga skulder		2 798 691	3 383 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 446 765	115 521 543 <i>a</i>

Noter

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	7 529 487	7 529 458
Hysesbortfall	0	-2 369
Hyror lokaler	73 300	66 300
Hyror parkering	84 745	162 034
Hyror garage	103 488	104 720
Hyror carport	92 263	23 130
Gemensamhetslokal	1 000	300
Överlåtelse/pantsättning	24 975	16 620
Öresutjämning	-41	-12
	7 909 216	7 900 180

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Fakturerade kostnader	44 800	0
Försäkringsersättning	43 273	0
Övriga intäkter	4 766	2 460
	92 839	2 460

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	204 940	245 971
	Fastighetskötsel beställning	31 378	1 731
	Fastighetskötsel gård entreprenad	6 285	263 387
	Fastighetskötsel gård beställning	60 657	79 339
	Snöröjning/sandning	174 482	224 136
	Städning entreprenad	60 000	55 000
	Städning enligt beställning	3 120	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	117 750	0
	Myndighetstillsyn	7 980	0
	Gemensamma utrymmen	250	1 125
	Garage	2 139	0
	Gård	25 381	16 462
	Serviceavtal	15 054	0
	Förbrukningsmateriel	40 772	48 041
	Brandskydd	0	1 325
		750 188	936 517
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	43 903	353 015
	Hyreslägenheter	513	0
	Gemensamma utrymmen	295	0
	Entré/trapphus	23 400	0
	Lås	3 181	599
	Installationer	0	120 414
	VVS	9 275	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	20 331
	Ventilation	72 845	5 023
	Elinstallationer	16 255	32 988
	Fönster	0	10 019
	Balkonger/altaner	6 005	0
	Mark/gård/utemiljö	170 634	32 962
	Garage/parkering	1 838	0
	Skador/klotter/skadegörelse	347 961	0
	Vattenskada	36 592	5 113
		732 697	580 464
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	703 050	1 037 469
	Entré/trapphus	474 600	62 400
	Lås	209 662	0
	Installationer	0	105 000
	VVS	1 026	0
	Huskropp utvändigt	0	916 900
	Tak	365 000	0
	Mark/gård/utemiljö	90 065	317 451
		1 843 403	2 439 220
	Taxebundna kostnader		
	El	102 743	106 441
	Värme	758 152	893 551
	Vatten	236 369	224 886
	Sophämtning/renhållning	143 119	142 754
	Grovsopor	37 563	2 514
		1 277 946	1 370 146
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	245 198	301 954
	Kabel-TV	173 187	215 969
	Bredband	1 716	143
	Övriga fastighetskostnader	0	-100
		420 101	517 966

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	160 570	155 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 184 905	5 999 713
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	937	0
	Medlemsinformation	28 576	4 836
	Tele- och datakommunikation	0	795
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	-2 500
	Föreningskostnader	16 512	8 581
	Styrelseomkostnader	13 958	17 530
	Fritids- och trivselkostnader	11 908	3 832
	Förvaltningsarvode	137 732	153 677
	Förvaltningsarvoden övriga	13 776	0
	Administration	50 536	23 205
	Korttidsinventarier	29 498	22 439
	Konsultarvode	18 565	106 275
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 380	14 760
	Övriga driftskostnader	0	113 246
		358 128	466 676
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	126 870	139 355
	Sociala kostnader	35 508	42 293
	Övriga personalkostnader	0	11 150
		162 378	192 798
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	1 385 846	1 385 846
		1 385 846	1 385 846

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 603 082	142 603 082
	Utgående anskaffningsvärde	142 603 082	142 603 082
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-35 498 112	-34 112 266
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 385 846	-1 385 846
	Utgående avskrivning enligt plan	-36 883 958	-35 498 112
	Planenligt restvärde vid årets slut	105 719 124	107 104 970
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 685 500	3 685 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	84 905 000	84 905 000
	Taxeringsvärde mark	39 687 000	39 687 000
		124 592 000	124 592 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 000 000	123 000 000
	Lokaler	1 592 000	1 592 000
		124 592 000	124 592 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 094	104 094
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 094	104 094
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 094	-104 094
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 094	-104 094
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	155 587	66
	Klientmedel hos SBC	865 661	898 747
	Fordringar	0	5 281
	OBS konto	0	340 000
		1 021 248	1 244 094

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 500 707	875 412
	Reservering enligt stadgar	374 000	725 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-696 054	-99 705
	Vid årets slut	1 178 653	1 500 707

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,670 %	17 981 205	18 281 205	2018-10-26
	SBAB	0,730 %	23 817 200	24 167 200	2018-10-03
	SBAB	0,690 %	16 785 666	17 135 666	2018-10-12
	SBAB	0,690 %	23 757 724	24 107 724	2018-10-12
	SBAB	0,640 %	11 665 750	12 015 750	2018-02-07
	Summa skulder till kreditinstitut		94 007 545	95 707 545	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 360 000	-1 360 000	
			92 647 545	94 347 545	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 87 207 545 kr.



Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	135 163 000	135 163 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	23 225	81 655
	Sociala avgifter	7 297	25 656
	Ränta	0	2 089
	Avgifter och hyror	635 466	588 195
	Fjärrvärme	0	121 624
	El	0	12 151
	Övrigt	0	445
		665 988	831 815

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2018 planeras följande:

Byte av hälften av förrådstaken i längorna.

Energideklaration.

Nytt yttertak BG 4 (punkthus).

Stamspolning

Renovering av föreningslokalen.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 18 / 5 2018



Jessica Birgitta Agdahl
Ledamot



Göran Arne Andersson
Ledamot



Åsa Marie Dahlström
Ledamot



Ulrika Gunilla Helander
Ledamot



Jan Christer Roland Ockland
Ledamot



Maj-Britt Elisabeth Sjören
Ledamot



Hans Conny Älvestam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2018



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fullersta Väst Väst, org. nr 716420-1514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fullersta Väst Väst för år 2017.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upp-lyser, 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fullersta Väst Väst för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 21 maj 2018



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor