

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullersta Väst

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 Agdahl	Ledamot
Göran Andersson	Ledamot
Åsa Dahlström	Ledamot
Kristofer Fagerström	Ledamot
Ulrika Helander	Ledamot
Thomas Månsson	Ledamot
Maj-Britt Sjören	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Maria Collin
Anna Glennert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Parterren 5	1992	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa 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.

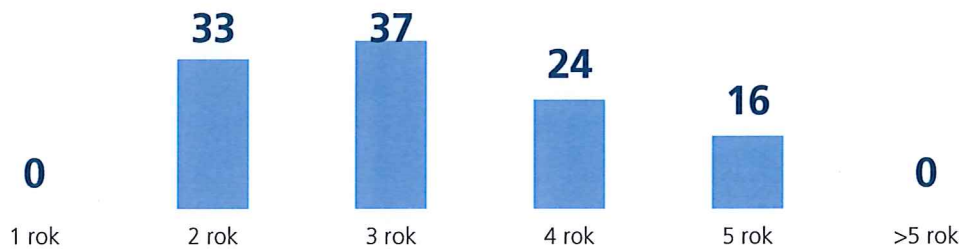
Värdeåret är 1993.

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	2018-01-31

Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 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
Fastighetsskötsel	Drifita och Mats Häger Bygg&Mark HB
Snöröjning	Blidborgs Bygg- och fastighetsservice
Städning	Frändefors Städservice
Kabel-TV och bredband	ComHem
El	Vattenfall och Storuman Energi
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	SRV Återvinning

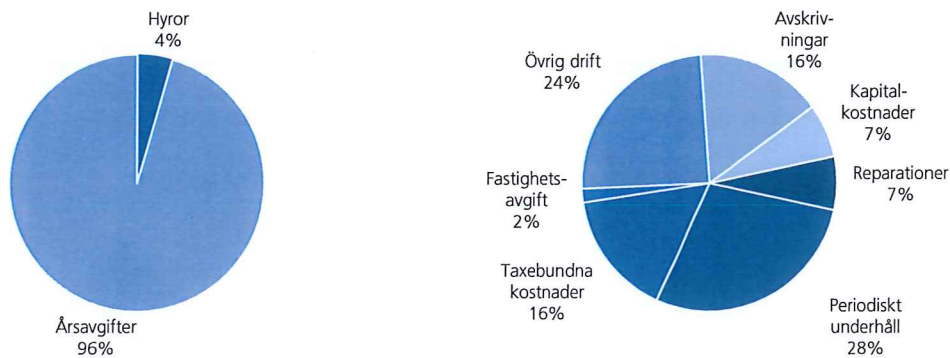
Föreningens ekonomi

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

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 651 320	5 899 435
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 902 640	7 499 944
Finansiella intäkter	32 480	34 531
Minskning kortfristiga fordringar	0	19 672
Ökning av kortfristiga skulder	864 126	0
	8 799 246	7 554 147
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 659 187	3 488 282
Finansiella kostnader	586 142	865 558
Ökning av kortfristiga fordringar	119 020	0
Minskning av långfristiga skulder	1 020 000	1 360 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	88 422
	8 384 349	5 802 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 066 218	7 651 320
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	414 898	1 751 885

*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 1 268 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

Under räkenskapsåret har bl a följande utförts:

- ett antal skärmväggar har bytts i en av längorna
- ett av de gamla soprummen gjordes om till hobbyrum
- installation av kompletterande belysning utomhus
- ett större utvändigt måleriarbete i längorna
- målning av entrédörrar i punkthusen
- påbörjat byte av ytterdörrar i längorna
- ny uteplats anlades vid en av längorna
- lekplatserna renoverades och fick ny utrusning
- en boulebana anlades
- ett takarbete på ett av punkthusen
- soprumsdörrar samt sidodörr i garage byttes ut
- ett arbete med att ta fram en ny underhållsplan initierades
- initierat systematiskt brandskyddsarbete
- ett större dräneringsarbete vid BG 14
- OVK och filterbyte.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelser under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149 st
Tillkommande medlemmar: 16 st
Avgående medlemmar: 16 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 149 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	723	893	897
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 728	1 339	1 102	1 095
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 748	9 852	9 991	10 168
Elkostnad/m ² totalyta	10	10	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	87	76	74	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	20	19	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	85	229	293
Soliditet (%)	15	16	14	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-696	1 795	1 182	975
Nettoomsättning (tkr)	7 900	7 480	9 140	9 181

Ytuppgifter 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	1 500 707	374 000	251 295	875 412
S:a bundet eget kapital	11 300 707	374 000	251 295	10 675 412
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 185 555	-374 000	1 543 494	6 016 061
Årets resultat	-696 054	-696 054	-1 794 789	1 794 789
S:a fritt eget kapital	6 489 501	-1 070 054	-251 295	7 810 850
S:a eget kapital	17 790 208	-696 054	0	18 486 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-696 054
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 559 555
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-374 000
summa balanserat resultat	6 489 501

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

696 054
7 185 555

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 900 180	7 480 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 460	19 780
Summa rörelseintäkter		7 902 640	7 499 944
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 999 713	-2 997 791
Övriga externa kostnader	Not 5	-466 676	-304 921
Personalkostnader	Not 6	-192 798	-185 570
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 385 846	-1 385 846
Summa rörelsekostnader		-8 045 033	-4 874 128
RÖRELSERESULTAT		-142 392	2 625 815
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 480	34 531
Räntekostnader och liknande resultatposter		-586 142	-865 558
Summa finansiella poster		-553 662	-831 027
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-696 054	1 794 789
ÅRETS RESULTAT		-696 054	1 794 789

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	107 104 970	108 490 816
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		107 104 970	108 490 816
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		107 109 970	108 495 816
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	170
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 244 094	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	226 165
Summa kortfristiga fordringar		1 244 102	226 335
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		7 167 471	5 922 686
SBC klientmedel i SHB		0	1 728 634
Summa kassa och bank		7 167 471	7 651 320
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 411 573	7 877 655
SUMMA TILLGÅNGAR		115 521 543	116 373 471

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 800 000	9 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 500 707	875 412
Summa bundet eget kapital		11 300 707	10 675 412
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 185 555	6 016 061
Årets resultat		-696 054	1 794 789
Summa fritt eget kapital		6 489 501	7 810 850
SUMMA EGET KAPITAL		17 790 208	18 486 262
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	94 347 545	95 367 545
Summa långfristiga skulder		94 347 545	95 367 545
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	1 360 000	1 360 000
Leverantörsskulder		898 945	244 360
Skatteskulder		292 130	270 346
Övriga skulder		900	39 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	831 815	605 885
Summa kortfristiga skulder		3 383 790	2 519 664
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 521 543	116 373 471

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats under 2016, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	7 529 458	7 722 316
Årsavgifter - bortfall	0	-622 120
Årsavgifter - lokaler	0	1 200
Hysesbortfall	-2 369	-16 666
Hyror lokaler	66 300	66 200
Hyror parkering	162 034	188 993
Hyror garage	104 720	106 453
Hyror carport	23 130	0
Gemensamhetslokal	300	810
Överlåtelse/pantsättning	16 620	32 976
Öresutjämning	-12	2
	7 900 180	7 480 164

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	2 460	19 780
	2 460	19 780

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	245 971	255 406
	Fastighetsskötsel beställning	1 731	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	263 387	387 251
	Fastighetsskötsel gård beställning	79 339	0
	Snöröjning/sandning	224 136	213 194
	Städning entreprenad	55 000	61 500
	Gemensamma utrymmen	1 125	0
	Gård	16 462	0
	Förbrukningsmateriel	48 041	100
	Brandskydd	1 325	0
		936 517	917 451
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	353 015	125 975
	Lås	599	0
	Installationer	120 414	172 398
	Värmeanläggning/undercentral	20 331	0
	Ventilation	5 023	0
	Elinstallationer	32 988	0
	Fönster	10 019	0
	Mark/gård/utemiljö	32 962	0
	Vattenskada	5 113	0
		580 464	298 373
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	1 037 469	59 986
	Entré/trapphus	62 400	0
	Installationer	105 000	0
	Huskropp utvändigt	916 900	39 719
	Mark/gård/utemiljö	317 451	0
		2 439 220	99 705
Taxebundna kostnader			
	El	106 441	100 145
	Värme	893 551	774 592
	Vatten	224 886	205 096
	Sophämtning/renhållning	142 754	143 410
	Grovsopor	2 514	0
		1 370 146	1 223 243
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	301 954	170 946
	Kabel-TV	215 969	151 343
	Bredband	143	0
	Övriga fastighetskostnader	-100	0
		517 966	322 289
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	155 400	136 730
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 999 713	2 997 791

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	4 836	0
	Tele- och datakommunikation	795	0
	Inkassering avgift/hyra	0	667
	Revisionsarvode extern revisor	-2 500	29 500
	Föreningskostnader	8 581	6 081
	Styrelseomkostnader	17 530	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 832	0
	Förvaltningsarvode	153 677	101 278
	Administration	23 205	10 199
	Korttidsinventarier	22 439	33 083
	Konsultarvode	106 275	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	14 760	7 380
	Övriga driftskostnader	113 246	116 733
		466 676	304 921

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	139 355	149 800
	Sociala kostnader	42 293	29 770
	Övriga personalkostnader	11 150	6 000
		192 798	185 570

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	1 385 846	1 385 846
		1 385 846	1 385 846

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 603 082	142 603 082
	Utgående anskaffningsvärde	142 603 082	142 603 082
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 112 266	-32 726 420
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 385 846	-1 385 846
	Utgående avskrivning enligt plan	-35 498 112	-34 112 266
	Planenligt restvärde vid årets slut	107 104 970	108 490 816
	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	2016-12-31	2015-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 094	104 094
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 094	104 094
	Ackumulerade 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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	66	0
	Klientmedel hos SBC	898 747	0
	Fordringar	5 281	0
	OBS konto	340 000	0
		1 244 094	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	TV Bredband	0	42 968
	Försäkring	0	145 125
	Förvaltningsarvode	0	26 049
	Fastighetsjour	0	4 643
	Förutbetald medlemsavgift	0	7 380
		0	226 165

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	875 412	745 784
	Reservering enligt stadgar	725 000	129 628
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-99 705	0
	Vid årets slut	1 500 707	875 412

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	SBAB	0,800 %	18 281 205	18 461 205	2017-10-26
	SBAB	0,810 %	24 167 200	24 377 200	2017-10-03
	SBAB	0,830 %	17 135 666	17 345 666	2017-10-12
	SBAB	0,830 %	24 107 724	24 317 724	2017-10-12
	SBAB	0,760 %	12 015 750	12 225 750	2017-11-07
	Summa skulder till kreditinstitut		95 707 545	96 727 545	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 360 000	-1 360 000	
			94 347 545	95 367 545	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 88 907 545 kr.

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 planeras:

- fortsatt arbete med att byta ut entrédörrar i längorna
- färdigställa renoveringen av den lilla lekplatsen med en lekstuga
- fortsätta takrenovering på ett av punkthusen
- utvändigt måleri av bl a carport vid BG 2
- komplettera den nya uteplatsen med möbler etc
- eventuellt renovera samlingslokalen
- se över möjligheten att byta låssystem till allmänna utrymmen och bommar vid infarterna.

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	81 655	0
	Sociala avgifter	25 656	0
	Ränta	2 089	0
	Förskott avgifter & Hyror	588 195	445 427
	Städkostnad	0	5 000
	Revisionsarvode	0	28 750
	Fjärrvärme	121 624	109 831
	El	12 151	11 059
	Övrigt	445	5 818
		831 815	605 885

Styrelsens underskrifter

HUDDINGE den 2 / 5 2017



Jessica Agdahl
Ledamot



Göran Andersson
Ledamot



Åsa Dahlström
Ledamot



Kristofer Fagerström
Ledamot



Ulrika Helander
Ledamot



Thomas Månsson
Ledamot



Maj-Britt Sjören
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2017



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fullersta Väst för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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. Risker 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 Fullersta Väst för år 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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.

Solna den 16 maj 2017

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor