

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Västerbäcken**  
716421-3352

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-9
Noter till resultaträkning	9-10
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11-12
Underskrifter	12

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västerbäcken (716421-3352) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Naturvården 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Bäckbornas väg 37-47. Bostadsrättsföreningen Västerbäcken byggdes år 1992, marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2021.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
68	lägenheter, bostadsrätt	5783

Föreningen har via samfällighet tillgång till ca 60 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-05-22. På stämman deltog 27 medlemmar. En extra föreningsstämma ägde rum 2018-04-09 avseende de lagändringar i stadgar som förevarit under 2018. På extrastämman deltog 16 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Roland Hägg	Ordförande
Inger Krusell	Ledamot
Freddy Mosa	Ledamot
Stefan Larsson	Ledamot
Magnus Lindstedt	Ledamot (flyttat 2018-08-31)
Peter Brinck	Suppleant (Ledamot from 2018-09-01)
Fereidon Vakilizadeh	Suppleant
Eva Lönn	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.  
Revisor har varit Peter Neveling, auktoriserad revisor, med Claudia Simonsson och Jörgen Persson som föreningsvalda revisorer, valda vid föreningsstämman.  
Valberedningen har utgjorts av Agneta Gosch, Anders Freese och Ulf Mattsson.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2017	EU besiktning av stora lekparken
2017	Ärendehantering av felanmälan utlagt till Riksbyggen
2017	Tvättning av balkongplattor
2017	Extern besiktning av tak
2017	Omläggning av lån och amortering
2017	Planerat med samfälligheten ang parkering, trottoarer, Ev investering av elstolpar och nya träd. Ev behov av omläggning av avloppsledningar i samband med asfaltering
2016	Målning av trapphus
2016	Spolning av stammar
2015	Byte av central-fläktar
2015	Ny Lekplats
2014	Byte av termostater
2014	Omfogning av dil-fogar
2013	Tilläggsisolerat vindarna
2012	Byte undercentral samt värmepumpar

Avgifterna har varit oförändrade under 2018 och under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kortfattat om föreningens verksamhet under 2018.

- Förebyggande kontroll av badrum, kök samt byte av ballofixer där det fanns behov
- Spolning av stammar i fastigheten
- Uppdatering av stadgarna enligt de ändringar som gjorts i Lagen om ek. föreningar.
- Ombyggnad av sopsilos (moloker) för hushållssopor med syftet att minska driftstörningar och servicekostnader
- Uppsägning och omförhandling av avtal för ekonomisk förvaltning
- Kantläggning inkl fyllning runt fastigheten
- Asfaltering av innergård och justering av utebelysning
- Underhåll av relevanta delar från takbesiktningen
- Bevakning och aktiviteter kring överklagandet av modulhusen med hjälp av konsulter och jurister.
- Fortsatt planering tillsammans med övriga föreningar i samfälligheten inför renovering, installation och underhåll av vår gemensamma parkering, elstolpar, trottoarer och nya träd. Översyn av eventuellt behov av omläggning av avloppsledningar i samband med asfalteringen.
- Omläggning och amortering av lån

M G  
M

RA

*Kortfattat om föreningens planerade verksamhet under 2019.*

- *Inköp och installation av bom till matargatan*
- *Uppsägning av avtal för fastighetsförvaltning och val av lämplig leverantör*
- *Modernisera låslösning för portar och föreningens lokaler*
- *Investera i än mer energisparande tvätt- och tork-anläggningar i den gemensamma tvättstugan*
- *Lösning för matavfall för att ta miljöansvar och minska kostnaderna*
- *Fortsatt planering tillsammans med övriga föreningar i samfälligheten inför renovering, installation och underhåll av vår gemensamma parkering, elstolpar, trottoarer och nya träd. Översyn av eventuellt behov av omläggning av avloppsledningar i samband med ombyggnad av parkeringen.*
- *Omläggning och amortering av lån*

**Medlemsinformation**

Under året har 3 (3) överlåtelser ägt rum.  
Föreningen hade vid årets slut 94 (89) medlemmar.

**Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året till större del skötts av styrelsen genom fastighetsgruppen och Riksbyggen ekonomisk förening.

Städningen har utförts av Viklunds Städgiganten AB

MK Trädgårdsskötsel har ansvarat för snöröjningen.

**Flerårsöversikt**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	4 199	4 191	4 050	4 215	4 225
Resultat efter fin. poster (tkr)	24	419	-63	233	129
Soliditet (%)	48%	47%	46%	46%	45%

**Förändringar i eget kapital**

	Medlems -insatser Kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	26 210 169	6 557 264	667 266	418 704	33 853 403
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>					
Förändring av fond för yttre underhåll		250 000	-250 000		
Balanseras i ny räkning			418 704	-418 704	
Årets resultat				24 124	24 124
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 210 169</b>	<b>6 807 264</b>	<b>835 970</b>	<b>24 124</b>	<b>33 877 527</b>
Medlemsinsatser: 10 467 410 Kapitaltillskott: 15 742 759		Bundet eget kapital 33 017 433	Fritt eget kapital 860 094		

**Resultatdisposition**

**Förslag till resultatdisposition**

Balanserat resultat	835 970
Årets resultat	24 124
<b>Summa</b>	<b>860 094</b>
Avsättning yttre fond	250 000
Uttag ur yttre fond	-250 000
Balanseras i ny räkning	860 094
<b>Summa</b>	<b>860 094</b>

*MS*

*RA*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 199 279	4 191 043
Övriga rörelseintäkter	3	19 538	32 012
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 218 817</b>	<b>4 223 055</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	4	-2 651 889	-1 996 857
Övriga externa kostnader	6	-28 273	-75 743
Personalkostnader och arvoden	5	-180 090	-155 633
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-822 168	-822 775
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 682 420</b>	<b>-3 051 008</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>536 397</b>	<b>1 172 047</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30	112
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 303	-753 455
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-512 273</b>	<b>-753 343</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 124</b>	<b>418 704</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>24 124</b>	<b>418 704</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>24 124</b>	<b>418 704</b>

RS  
ms

PH

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	68 435 543	69 253 691
Inventarier, maskiner och installationer	8	56 371	60 391
Summa materiella anläggningstillgångar		68 491 914	69 314 082
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		68 491 914	69 314 082
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 187	-
Övriga fordringar		73 386	32 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		139 479	133 482
Summa kortfristiga fordringar		214 052	165 706
<b>Kassa och bank</b>	9		
Kassa och bank		2 084 208	2 177 088
Summa kassa och bank		2 084 208	2 177 088
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 298 260	2 342 794
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		70 790 174	71 656 876

NG  
m

PA

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 210 169	26 210 169
Fond för yttre underhåll		6 807 264	6 557 264
Summa bundet eget kapital		33 017 433	32 767 433
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		835 970	667 266
Årets resultat		24 124	418 704
Summa fritt eget kapital		860 094	1 085 970
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 877 527</b>	<b>33 853 403</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	36 165 769	37 165 769
Summa långfristiga skulder		36 165 769	37 165 769
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		129 661	111 736
Övriga skulder		49 060	22 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		568 157	503 716
Summa kortfristiga skulder		746 878	637 704
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 790 174</b>	<b>71 656 876</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1,0%	(1,0%)
Undercentral	5,0%	(5,0%)
Maskiner	10%/20%	(10%/20%)
Inventarier	20%	(20%)

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Nyckeltalsdefinition

### Soliditet

Med soliditet menas förhållandet mellan eget kapital i balansräkningen och balansomslutningen.

### Kassalikviditet

Med kassalikviditet menas förhållandet mellan omsättningstillgångar i balansräkningen och kortfristiga skulder.

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	4 135 622	4 184 540
Hyror	52 142	-
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 096	-
Övriga hyresintäkter (gästlägenhet)	7 419	6 503
	<u>4 199 279</u>	<u>4 191 043</u>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Övrigt (parkeringstillstånd)	19 538	32 012
<b>Summa</b>	<b>19 538</b>	<b>32 012</b>

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
<b>Drift</b>		
Fastighetsskötsel	92 534	19 483
Städning	76 875	78 131
Tillsyn, besiktning, kontroller		31 937
Trädgårdsskötsel	85 659	53 124
Snöröjning	13 958	9 396
Reparationer	232 195	175 905
El	237 707	193 604
Uppvärmning	341 747	313 783
Vatten	97 829	108 596
Sophämtning	105 708	125 348
Försäkringspremie	104 896	83 475
Tomträttsavgäld	331 700	331 700
Fastighetsavgift bostäder	90 916	89 420
Övriga fastighetskostnader	54 298	41 221
Kabel-tv/Bredband/IT	130 096	129 539
Förvaltningsarvode ekonomi	102 334	99 501
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	3 574	-
Panter och överlåtelser	8 091	1 120
Juridiska åtgärder	28 150	30 188

Övriga externa tjänster	14 025	11 498
	<u>2 152 292</u>	<u>1 926 969</u>
<b>Underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	2 750	-
Mark	270 837	10 625
Övrigt	226 010	59 263
	<u>2 651 889</u>	<u>1 996 857</u>
<b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b>		

### Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	140 625	120 000
Sociala kostnader	<u>39 465</u>	<u>35 633</u>
	<b>180 090</b>	<b>155 633</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

### Not 6 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	4 148	5 243
Konsultarvode	-	15 625
Besiktning- och utredningskostnader	-	38 000
Revisionarvode	<u>24 125</u>	<u>16 875</u>
<b>Summa</b>	<b>28 273</b>	<b>75 743</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden:</b>		
Vid årets början		
-Byggnad	80 302 844	80 302 844
-Ombyggnad	<u>39 401</u>	<u>39 401</u>
	80 342 245	80 342 245
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</b>		
-Vid årets början	-11 088 554	-10 270 406
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-818 148</u>	<u>-818 148</u>
	-11 906 702	-11 088 554
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>68 435 543</b>	<b>69 253 691</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	51 000 000	51 000 000
Mark	<u>28 000 000</u>	<u>28 000 000</u>
	79 000 000	79 000 000
<b>Bostäder</b>	79 000 000	79 000 000
Lokaler		-
	<u>79 000 000</u>	<u>79 000 000</u>

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	605 922	605 922
	605 922	605 922
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-545 531	-540 904
-Årets avskrivning enligt plan	-4 020	-4 627
	-549 551	-545 531
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>56 371</b>	<b>60 391</b>

### Not 9 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SHB Sparkonto	13 401	13 401
Avräkningskonto Fastighetsägarna	2 070 807	2 163 687
<b>Summa</b>	<b>2 084 208</b>	<b>2 177 088</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek		0,85%	5 862 280		11 862 280
Stadshypotek		1,33%	5 000 000	-1 000 000	
Stadshypotek		1,42%	9 000 000		9 000 000
Stadshypotek		1,62%	9 200 000		9 200 000
Stadshypotek		1,53%	7 103 489		7 103 489
			<b>36 165 769</b>	<b>-1 000 000</b>	<b>37 165 769</b>

### Övriga noter

#### Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	52 482 500	52 482 500
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 482 500</b>	<b>52 482 500</b>

Rm  
S

KH

### Not 12 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

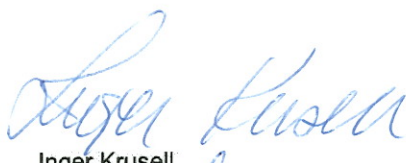
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

### Underskrifter

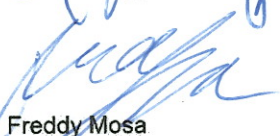
Stockholm 2019-04-24



Roland Hägg



Inger Krusell



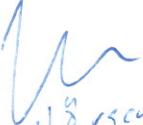

Freddy Mosa



Stefan Larsson



Peter Brinck

Vår revisionsberättelse har  
lämnats 2019-04-24.  
Pete Wooding  
Auktoriserad revisor  
  
Jörgen Persson  
förtroendevald revisor  
  
Claudia Simonsson

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västerbäcken, org. nr 716421-3352

### *Rapport om årsredovisningen*

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västerbäcken för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

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 2018 och av föreningens finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* och *De förtroendevalda revisorernas ansvar*.

Den auktoriserade revisorn är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### *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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Den auktoriserade revisorn har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Den auktoriserade revisorns mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 skulle finnas.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut, som användare kan fatta med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- \* identifierar och bedömer den auktoriserade revisorn riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för uttalanden. Risker att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet, som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- \* skaffar sig den auktoriserade revisorn en förståelse av den del av föreningens interna kontroll, som har betydelse för revisionen, i syfte att utforma granskningsåtgärder, som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att den auktoriserade revisorn skall uttala sig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- \* utvärderar den auktoriserade revisorn lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- \* drar den auktoriserade revisorn en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Den auktoriserade revisorn drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om den auktoriserade revisorn drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor måste den auktoriserade revisorn i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Den auktoriserade revisorns 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 den auktoriserade revisorn 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.

Den auktoriserade revisorn måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Den auktoriserade revisorn måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella brister i den interna kontrollen, som den auktoriserade revisorn kan ha identifierat.

## *De förtroendevalda revisorernas ansvar*

De förtroendevalda revisorerna har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och i tillämpliga delar enligt lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige.

De förtroendevalda revisorernas mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av av föreningens resultat och ställning.

## ***Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Västerbäcken för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Den auktoriserade revisorn är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort sitt 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.

### *Revisorernas 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 föreningens stadgar.

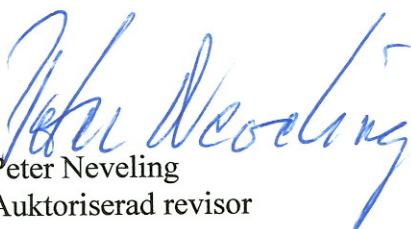
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision, som utförts enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 de förtroendevalda revisorernas bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi inriktar 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 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 2019-04-24

  
Peter Neveling  
Auktoriserad revisor

  
Jörgen Persson  
Förtroendevald revisor

  
Claudia Simonsson  
Förtroendevald revisor