

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Västra Hamnplan**

769614-4083

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Västra Hamnplan, med säte i Nacka, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) s.k. äkta bostadsrättsförening. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-12-02. Ändrade föreningsstadgar kommer att registreras hos Bolagsverket i januari 2019.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:51 i Nacka kommun. Anskaffningsvärde uppgick till 201 180 tkr varav 54 200 tkr för mark.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med 29 bostadsrätter. Den totala boytan är 2 937 kvm. Föreningen disponerar 29 garageplatser i det gemensamt ägda garaget Sicklaön 37:53.

#### Lägenhetsfördelning:

- 4 st 1 rum och kök
- 6 st 2 rum och kök
- 18 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

#### Samfällighet

Fastigheten Sicklaön 37:51 ingår i sex gemensamhetsanläggningar, tillsammans med tio bostadsrättsföreningar, ett hotell, en verksamhet (Hospitalet) och Nacka kommun.

Anläggningarna består av vägar inklusive tunnel, gästparkeringar, garage, allmänt tillgängliga kommunikationsytor, hiss, grönområde, plantering, lekplats, pumpstation, ledningsnät för spill- och dagvattenavlopp och sprinkler- och kallvatten, sopsuganläggning, miljöstation samt serviceproviderum och tomrör fiberoptik. Föreningens 29 garageplatser är belägna under Brf Utsikten 2, Saltsjöqvarn. Anläggningarna förvaltas genom en samfällighetsförening. Nacka kommun har tagit beslutet att ta över förvaltningsansvaret för tunnel och kaj. Exakt datum för övertagandet är ännu inte fastställt.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet ingår, tillsammans med Sicklaön 37:52 (Brf Utsikten 1 Saltsjöqvarn) och Sicklaön 37:53 (Brf Utsikten 2 Saltsjöqvarn), i en delägarförvaltd gemensamhetsanläggning bestående av tvättstuga och bastu. Utrymme för tvättstuga, bastu och relaxrum upplåts inom fastigheten Sicklaön 37:52.

#### Väsentliga servitut/belastningar

Bostadsrättsföreningen skall ta bort klottet på fasader inom 48 timmar från rapportering. Hänsyn skall dock tas till årstid och väder. Sker inte detta tar kommunen bort klottret på föreningens bekostnad.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 60 200 tkr varav byggnadsvärde 42 000 tkr och markvärde 18 200 tkr. Värdeår är 2009.

Det totala taxeringsvärdet för garage uppgår till 14 200 tkr och taxeringsvärdet för föreningens garageandel uppgår till 1 520 tkr.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastigheten belastas med halv fastighetsavgift gällande bostäder till och med 2020 och därefter med hel fastighetsavgift.

Fastighetsskatten för garage är för närvarande 1% av taxeringsvärdet för garage och uppgår under år 2018 till 15 tkr.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om fastighetsskötsel med MFS Fastighetsservice AB.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan.

Föreningen har inga lån vilket styrelsen anser är viktigt att värna om för att fortsatt kunna behålla låga avgifter.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen enligt föreningens stadgar.

#### Arvoden

Sammanträdesarvode till styrelsens ledamöter och suppleanter motsvarar Nacka kommuns sammanträdesersättning. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligen enligt räkning.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Arne Almerfors, ordförande

Eva Goliath

Winnie Hemborg

Kjell Åke Averstad

Anders Burén

Suppleanter:

Björn Lindstaf

Inger Sandström

Helén Furenius

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med IF Skadeförsäkring AB.

#### Revisorer

Grant Thornton Sweden AB med Josefine Fors som huvudansvarig revisor.

#### Valberedning

Mats Goliath

Carina Majstedt

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande underhållsarbeten har genomförts under året. Bland annat har filter till radiatorerna bytts ut. Översyn och service av balkongfönstren har genomförts. En hjärtstartare har installerats i husets entré, för allas säkerhet. Leverantören ordnade även utbildning i hjärt- och lungräddning för ett dussin personer i huset.

Föreningen har tecknat ett bundet elavtal med Mälarenergi, som gäller perioden 1 oktober 2018 - 31 september 2023.

Med anledning av den nya lagen, GDPR, som trädde i kraft 25 maj 2018, har styrelsen dokumenterat föreningens hantering av personuppgifter. Integritetspolicy som gäller vår bostadsrättsförening har lagts ut på hemsidan, se under fliken För boende/Integritetspolicy.

Under året har föreningens stadgar reviderats, främst med anledning av ändrad svensk lagstiftning. Registreringen hos Bolagsverket genomfördes i januari 2019.

Styrelsen har sett över brandsäkerheten i huset och uppmanat alla medlemmar om att varje lägenhetsinnehavare har ett eget ansvar att kontrollera batterierna i brandvarnarna som ska bytas med ett par års mellanrum. Det är en säkerhetsfråga för hela huset att brandvarnarna fungerar klanderfritt. Brandvarningssystemen i etagelägenheterna är mer komplexa och kräver speciell service. Samtliga dessa åtta system har genomgått service under året och nya batterier har installerats.

Föreningen är medlem i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening (SQSF). Föreningen arbetar aktivt med frågor som rör närmiljön. Västra Hamnplans styrelse har en representant i SQSF.

#### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns det en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Beslut om åtgärder baseras på faktiska behov vilket innebär att en del åtgärder kan tidigareläggas och andra senareläggas. Kostnader för planerat underhåll av föreningens fastighet beräknas uppgå till 500 tkr fram till år 2023.

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 48 (48) medlemmar. Under året har ingen (2) överlåtelse skett. En andrahandsuthyrning har beviljats.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 507	1 484	1 378	1 388
Resultat efter finansiella poster	-1 016	-1 152	-982	-1 046
Soliditet (%)	99,76	99,77	99,82	99,79
Årsavgift/kvm (kr)	350	335	335	335
Resultat exkl avskrivningar	257	121	291	226

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

#### Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

#### Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boyta.

#### Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	122 719 926	78 460 074	1 019 380	-3 407 795	-1 152 121	<b>197 639 464</b>
Disposition av föregående års resultat:			205 600	-1 357 721	1 152 121	<b>0</b>
Årets resultat					-1 015 677	<b>-1 015 677</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>122 719 926</b>	<b>78 460 074</b>	<b>1 224 980</b>	<b>-4 765 516</b>	<b>-1 015 677</b>	<b>196 623 787</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 765 516
årets förlust	-1 015 677
	<b>-5 781 193</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	205 600
i ny räkning överföres	-5 986 793
	<b>-5 781 193</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 507 175	1 483 910
Övriga rörelseintäkter		29 107	9 090
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 536 282</b>	<b>1 493 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 074 594	-1 124 036
Övriga externa kostnader	4	-167 560	-169 470
Personalkostnader	5	-41 932	-94 100
Avskrivningar	6	-1 272 586	-1 272 586
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 556 672</b>	<b>-2 660 192</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 020 390</b>	<b>-1 167 192</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 713	19 213
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-4 142
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>4 713</b>	<b>15 071</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 015 677</b>	<b>-1 152 121</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 015 677</b>	<b>-1 152 121</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	194 184 421	195 457 007
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>194 184 421</b>	<b>195 457 007</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>194 184 421</b>	<b>195 457 007</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 124 387	737 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	484 411	609 002
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 608 798</b>	<b>1 346 240</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 294 282	1 289 569
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 294 282</b>	<b>1 289 569</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 903 081</b>	<b>2 635 809</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>197 087 502</b>	<b>198 092 816</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 180 000	201 180 000
Fond för yttre underhåll		1 224 980	1 019 380
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>202 404 980</b>	<b>202 199 380</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 765 516	-3 407 795
Årets resultat		-1 015 677	-1 152 121
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 781 193</b>	<b>-4 559 916</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>196 623 787</b>	<b>197 639 464</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		115 461	82 977
Skatteskulder		68 817	67 830
Övriga skulder		22 052	20 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	257 385	282 475
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>463 715</b>	<b>453 352</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>197 087 502</b>	<b>198 092 816</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-1 015 677	-1 152 121
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 272 586	1 272 586
Förändring skatteskuld/fordran		987	2 114
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>257 896</b>	<b>122 579</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		171 203	-588 700
Förändring av leverantörsskulder		32 484	22 532
Förändring av kortfristiga skulder		-23 108	68 419
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>438 475</b>	<b>-375 170</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	14 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>14 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>438 475</b>	<b>-361 170</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 786 161	2 147 330
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 224 636</b>	<b>1 786 160</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 027 919	983 856
Hyror garage, p-platser	341 649	370 317
Elavgifter	137 608	129 737
	<b>1 507 176</b>	<b>1 483 910</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	82 626	100 932
Hyra av entrémattor	13 454	13 130
Snöröjning/sandning	5 288	5 000
Hisservice/besiktning	11 356	8 496
Inköp av parkeringstjänster	51 960	53 439
Gemensamhetsanläggning	198 507	207 464
Reparationer	18 620	4 290
Hissreparationer	13 508	34 038
Planerat underhåll	55 750	28 181
Fastighetsel	165 172	157 527
Uppvärmning	259 069	233 640
Vatten och avlopp	93 895	111 710
Försäkringskostnader	24 311	24 006
Kabel-tv	39 544	39 528
Bredband *	33 756	88 131
Förbrukningsmaterial	7 777	14 526
	<b>1 074 593</b>	<b>1 124 038</b>

\* Inkl installationskostnader 2017

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	15 196	15 195
Fastighetsavgift	19 372	19 053
Porto	2 942	1 944
Datorkommunikation/hemsida	3 114	2 854
Föreningsgemensamma kostnader	10 748	12 564
Revisionsarvode	26 875	36 938
Ekonomisk förvaltning	72 768	68 719
Bankkostnader	2 000	2 000
Leasing/hyra maskin	4 964	0
Övriga poster	9 582	10 203
	<b>167 561</b>	<b>169 470</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode *	34 268	69 000
Utbildningar	6 675	0
Sociala avgifter *	989	25 100
	<b>41 932</b>	<b>94 100</b>

\* Periodiseringsposter 2017 som påverkar 2018

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	146 930 000	146 930 000
Mark	54 200 000	54 200 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>201 130 000</b>	<b>201 130 000</b>
Ingående avskrivningar	-5 672 993	-4 400 407
Årets avskrivningar	-1 272 586	-1 272 586
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 945 579</b>	<b>-5 672 993</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>194 184 421</b>	<b>195 457 007</b>
Taxeringsvärden byggnader	43 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	<b>62 000 000</b>	<b>62 000 000</b>

### Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonton	95 094	156 102
Avräkningskonto förvaltare	930 353	496 591
Fordran Qpark Q4	78 834	80 825
Fordran momshantering/medlemmar	20 106	3 720
	<b>1 124 387</b>	<b>737 238</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	4 089	3 869
Bredband	8 439	8 439
Ekonomisk förvaltning	17 031	17 541
Vatten	25 202	27 506
Samfällighetsavgift	47 165	50 144
Värme (förutbetalad Fortum faktura)	366 481	488 642
Hyra Q-park	1 000	0
Kabel TV	10 276	9 886
Snöröjning	2 975	2 975
Leasing maskin	1 753	0
	<b>484 411</b>	<b>609 002</b>

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	52 134	69 000
Sociala avgifter	14 000	25 100
Revision	30 000	33 000
Fastighetsel	16 348	17 286
Fjärrvärme	17 605	18 241
Fastighetsskötsel	6 315	8 915
Gemensamhetsanläggning bastu/tvättstuga	17 905	18 633
Förutbetalda avgifter och hyror	103 078	92 300
	<b>257 385</b>	<b>282 475</b>

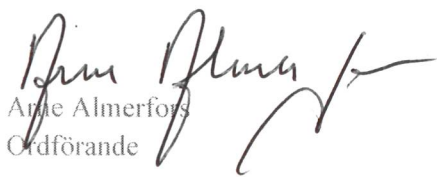
### Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att byta till LED-lampor i entré och trapphus för att minska elkostnader och miljöbelastning.

Extra besiktning av fastigheten har gjorts med anledning av att 10-årsgarantin med entreprenören NCC gick ut i februari 2019.

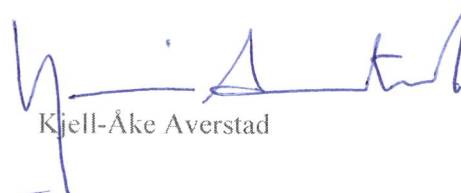
I januari 2019 höjdes årsavgiften från 350 kr/kvm till 368 kr/kvm.

Nacka 2019-05-17

  
Arne Almerfors  
Ordförande

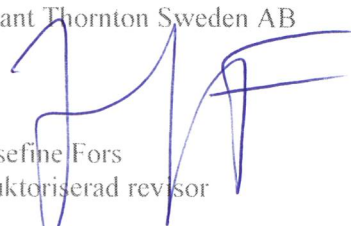
  
Eva Goliath

  
Winnie Hemborg

  
Kjell-Åke Averstad

Anders Burén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-17  
Grant Thornton Sweden AB

  
Josefine Fors  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Hamnplan  
Org.nr. 769614-4083

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Hamnplan för år 2018.

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 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.

### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Västra Hamnplan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsd 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 17/5 2019

Grant Thornton Sweden AB

Josefine Fors

Auktoriserad revisor



Grant Thornton Sweden AB  
Att: Josefine Fors  
Box 7623  
103 94 Stockholm

Stockholm den 12/5 2019

## Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Västra Hamnplans finansiella rapporter för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2018 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild för bostadsrättsföreningen i enlighet med årsredovisningslagen och av bostadsrättsföreningen tillämpad god redovisningssed, nedan ("tillämpade ramverk för redovisning").


Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse och efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva, följande:

### *Finansiella rapporter*

- 1) Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt tillämpade ramverk för redovisning.
- 2) Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
- 3) Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt tillämpade ramverk för redovisning.
- 4) Vi har gjort justeringar och lämnat upplysningar i årsredovisningen om händelser efter balansdagen som tillämpat ramverk för redovisning kräver.
- 5) Att valen och tillämpningen av redovisningsprinciperna är ändamålsenliga, och att redovisningen, värderingen, presentationen av och upplysningarna om sådana frågor som de följande, i den mån de är relevanta, stämmer med i de finansiella rapporterna angivna ramverk
  - planer eller avsikter som kan påverka balansvärdet eller klassificeringen av tillgångar och skulder,
  - skulder, både faktiska skulder och ansvarsförbindelser,
  - rätt till, eller kontroll över, tillgångar, panträtter eller inteckningar i tillgångar samt tillgångar som har lämnats som säkerhet, och
  - aspekter av lagar och andra författningar samt avtalsvillkor som kan påverka de finansiella rapporterna, inklusive överträdelser.
- 6) Bostadsrättsföreningen har inte mottagit några eller förväntas mottaga några rättsliga krav.
- 7) Vi har inte kännedom om några ej rättade felaktigheter.

**Lämnad information**

- 8) Vi har försett er med
  - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
  - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
  - obegränsad tillgång till personer inom bostadsrättsföreningen som ni har bedömt det nödvändig att inhämta revisionsbevis från.
- 9) Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
- 10) Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- 11) Det har inte förekommit några oegentligheter och vi har inga misstankar om eventuella oegentligheter.
- 12) Det har inte förekommit några överträdelser eller misstankar om överträdelser av lagar och andra författningar som borde beaktas när finansiella rapporterna upprättas.
- 13) Vi har upplyst er om vilka bostadsrättsföreningens närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till. Inga närståendetransaktioner har skett under 2018.
- 14) Styrelsen känner inte till några brister i den interna kontrollen.
- 15) Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Det finns inga andra slag av kreditöverenskommelser.



---

Eva Goliath  
Kassör