

ÅRSREDOVISNING 2016

BRF Västergård nr 1



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	2
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5
Ekonomi	6
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Revisionsberättelse	12

HM
Ale
AS
R
M

Styrelsen för BRF Västergård nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2004-10-11.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Kättingen 27 är belägen i Stockholms kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 36 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt, fördelat enligt följande:

Lägenhetsfördelning:

19 st	1 rum och kök		
11 st	2 rum och kök		
5 st	3 rum och kök		
1 st	4 rum och kök	Total bostadsyta: 1952 kvm	Total lokalyta: 54 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-05-24 bestått av:

Ordinarie
Alexander Krnjajic
Arvid Sundelin
Fredrik Rostov
Hanna Malmeby
Henrik Gustafson

Suppleanter
Joakim Kumlin
Oscar Sjödén
Peter Huwyler

Revisorer

Ordinarie	Peter Neveling	Auktoriserad Revisor
Suppleant	Bengt Harvig	Intern revisor

Valberedning

Agneta Östman	Samman kallande
Harald Bjärvamoen	

Lägenhetsöverlåtelser och andrahandsuthyrningar

Under perioden har 2 st överlåtelser ägt rum (lgh 3 och 18). Vid årets utgång fanns inga beviljade andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden. Förvaltningen av ekonomi och skötsel har skötts av Storholmen Förvaltning AB medan den tekniska förvaltningen har skötts av Brf Västergårds styrelse.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Brandkontoret.

Ekonomi

K-regelverk

Föreningen har valt att redovisa enligt K2-regler.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av den yttre reparationsfonden sker av beslutande organ, vilket enligt stämmobeslut är styrelsen. Omföring görs via balanserat resultat. Reservering har skett under året med den stadgeenliga avsättningen 54 354 kronor.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1943.

Från inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1.243 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften räknas upp årligen med index.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen redovisar enligt det så kallade K2-regelverket, vilket berör synen på och hanteringen av avskrivningar, investeringar, underhåll och underhållsfonder, mm. Enligt K2 tillåts endast avskrivningar av underhållskostnader som avser tillförande av ny funktion, t.ex. en tillbyggnad, som resultatmässigt får skrivas av över flera år. Det betyder att kostnaden för merparten av en fastighets underhållsprojekt till fullo belastar det redovisade resultatet det år det genomförs. Detta betyder i sin tur att det redovisade resultatet kan variera mycket kraftigt från år till år, vilket gör det svårt att analysera ekonomin för bostadsrättsföreningar endast baserat på årsredovisningen. Det innebär också att det balanserade resultatet påverkas kraftigt och därför inte utgör ett meningsfullt mått på ekonomin. Föreningen har dock sedan flera år upprättat och förfinat en kassaflödesorienterad flerårsbudget som omfattar fastighetens totala underhåll cykliskt över tid samt dess finansiering. Denna utgör ett viktigt komplement till årsredovisningen för den som vill analysera föreningens ekonomiska ställning.

[Handwritten signatures and initials: K, HM, AB, Al, W]

Styrelsen följer en policy att minimera de löpande kostnaderna, vilket maximerar utrymmet för finansiering av planerat underhåll. Här följer kommentarer till utfallet för 2016.

Föreningens löpande drift- och skötselkostnader sänktes kraftigt mellan 2013 till 2015 genom sparsamhet och kostnadskontroll. Under 2016 har dessa kostnader åter börjat öka, vilket huvudsakligen beror på prisökningar, t.ex. på fjärrvärme, vatten och avlopp, el och avfallshantering, städning, samt fastighetsavgifter. Detta ligger i linje med utvecklingen av KPI som ökat en drygt 1% under 2016. Ökningen av KPI spås fortsätta öka med 1-2% per år de kommande åren. Även på förvaltning och administration sker viss kostnadsglidning, dock lägre än på driftskostnader.

Emellertid har föreningen kraftigt sänkt kostnaderna för förvaltning och administration de senaste åren. Från 2004 till 2012 dubblades föreningens externa förvaltningskostnader från ca 100 kkr till ca 200 kkr p.g.a. ökande förvaltarberoende. Sedan 2013 har därför ett viktigt mål varit att sänka förvaltningskostnaderna genom att med hög egen kunskap och hård kostnadskontroll minimera förvaltarberoendet. Mellan 2013-2015 har vi haft omställningskostnader för byte av förvaltare och extra kostnader för teknisk förvaltning då vi haft flera tunga underhållsprojekt. Under 2016 har en ny normal-nivå etablerats på knappt 100 kkr i externa förvaltningskostnader (ekonomi, teknik och skötsel).

Tack vare det interna engagemanget för att tekniskt förvalta fastigheten har vi upphandlat och genomfört många små och stora reparations- och underhållsprojekt till låg kostnad och hög leveranskvalitet. Detta engagemang och förmåga är fortsatt viktig för att behålla den sunda ekonomi föreningen har.

Under 2016 har följande reparations- och underhållsprojekt genomförts:

- Varma tak (54 kkr)
- Målning av förråd och städutrymme (22 kkr)
- Stamspolning (35 kkr)
- Dörrmagneter (slutbetalning 10 kkr)
- Brandskyddsåtgärder (5 kkr)
- Hissreparationer (14 kkr)
- Reparation av läckande radiatorledning och vattenskada (14 kkr)
- Felsökning dörrautomatik och kodlås (3 kkr)
- Kontroll av egenkontroll och åtgärd av för låg varmvatten-returtemperatur (8 kkr)
- Klottersanering i egen regi (till material-självkostnad)

Under 2016 har inga nämnvärda extraordinära kostnader uppstått utöver ovanstående händelser.

Föreningens räntekostnader är exceptionellt låga, vilket beror den låga genomsnittliga räntesatsen 0,48% under 2016.

Det bokföringsmässiga resultatet för 2016 blev drygt 176 kkr. Rensat för 121 kkr i planerat underhåll och 160 kkr i avskrivningar, samt 33 kkr räntekostnader så resulterar det i ett "driftsnetto" på ca 494 kkr, vilket är utrymmet för finansiering av planerat underhåll. Detta utfall ligger helt i linje med föreningens flerårsbudget, som tar hänsyn till kostnaden och finansieringen av fastighetens underhåll över lång tid. Föreningen kommer inte att behöva ta upp lån för planerat underhåll på många år, vilket skapar gott utrymme för att amortera ner våra lån.

Sammanfattningsvis är föreningens ekonomi utomordentligt sund och fastigheten är i ett mycket gott skick. Underhållsplan och kassaflödesorienterad flerårsbudget som styrker detta finns tillgängliga på hemsidan.

Årsavgifter

Trots viss kostnadsglidning finns inte behov av att höja årsavgifterna. De lämnas oförändrade.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2015=1 113 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2015=445 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

N

4
B
K
A
L

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 293 044	1 307 729	1 313 198	1 269 996	1 241 172
Resultat före reservering	176 534	-175 012	-4 255 319	758	-54 520
Reservering yttre fond	54 354	54 354	52 800	52 800	47 127
Saldo yttre reparationsfond	70 060	105 600	259 818	207 018	154 218
Lån per kvm yta	3 490	3 490	3 490	1 994	1 994
Kassalikviditet (%)	353	229	207	650	624
Årsavgifter bostäder kr/kvm	582	584	582	563	544

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Uppskrivn. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 540 504	105 600	1 284 199	-3 872 390	-175 012
Avsättning yttre UH-fond		54 354		-54 354	
Överföring uppsk fond			-27 615	27 615	
lanspråktagande av UH-fond		-89 894		89 894	
Disposition av föregående års resultat:				-175 012	175 012
Årets resultat					176 534
	2 540 504	70 060	1 256 584	-3 984 247	176 534

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-4 047 403
årets vinst	176 534
	-3 870 869

Behandlas så att

Att till fonden för yttre underhåll avsättes	54 354
Att från fonden för yttre underhåll ianspråktagas	-70 060
i ny räkning överföres	-3 855 163
	-3 870 869

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

Resultaträkning

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		1 293 043	1 307 729
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 293 043	1 307 729
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader		-873 012	-1 191 204
Övriga externa kostnader		-51 340	-57 200
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-159 642	-171 790
Summa rörelsekostnader		-1 083 994	-1 420 194
Rörelseresultat		209 050	-112 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 553	-62 596
Summa finansiella poster		-32 516	-62 547
Resultat efter finansiella poster		176 534	-175 012
Årets resultat		176 534	-175 012

l

HM
AK
HM
AS
R

Balansräkning	Not 1	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	3	5 605 412	5 680 310
Mark		269 000	269 000
Markanläggningar		124 199	155 249
Maskiner och inventarier	4	281 445	335 139
Summa materiella anläggningstillgångar		6 280 056	6 439 698
Summa anläggningstillgångar		6 280 056	6 439 698
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 108	0
Skattefordringar		580	2 703
Övriga fordringar		23 984	23 472
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 672	26 175
Summa kortfristiga fordringar			
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 073 826	760 640
Summa kassa och bank		1 073 826	760 640
Summa omsättningstillgångar		1 099 498	786 815
SUMMA TILLGÅNGAR		7 379 554	7 226 513

2

7

B
R
HM
Ale
MH

Balansräkning

Not 1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital*****Bundet eget kapital***

Medlemsinsatser

2 540 504

2 540 504

Uppskrivningsfond

1 256 584

1 284 199

Fond för yttre underhåll

70 060

105 600

Summa bundet eget kapital**3 867 148****3 930 303*****Fritt eget kapital***

Balanserat resultat

-3 984 248

-3 872 391

Årets resultat

176 534

-175 012

Summa fritt eget kapital**-3 807 714****-4 047 403****Summa eget kapital****59 434****-117 100****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

5

7 000 000

7 000 000

Summa långfristiga skulder**7 000 000****7 000 000****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

112 350

152 325

Skatteskulder

3 494

3 743

Övriga skulder


11 078

559

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

193 198

186 986

Summa kortfristiga skulder**320 120****343 613****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****7 379 554****7 226 513**

Noter

NOT 1

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	1
Markanläggningar	10
Ombyggnationer	6,67
Inventarier	10-20

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Kassalikviditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Noter

NOT 2

Personal och anställda

2016 **2015**

Föreningen har inte haft några anställda och har därför inte utbetalat några löner

NOT 3

Byggnader och mark

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärde byggnad	7 758 214	7 758 214
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 758 214	7 758 214
Ingående avskrivningar	-2 077 904	-1 990 858
Årets avskrivningar	-74 898	-87 046
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 152 802	-2 077 904
Utgående redovisat värde	5 605 412	5 680 310
Taxeringsvärden byggnader	17 258 000	18 118 000
Taxeringsvärden mark	34 435 000	23 809 000
	51 693 000	41 927 000

NOT 4

Maskiner och inventarier

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	749 691	749 691
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	749 691	749 691
Ingående avskrivningar	-414 552	-360 858
Årets avskrivningar	-53 694	-53 694
Utgående ackumulerade avskrivningar	-468 246	-414 552
Utgående redovisat värde	281 445	335 139

R

AM

AK

AK

15
R

NOT 5**Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Swedbank 2855009581	0,322	Rörlig	5 500 000	5 500 000
Swedbank 2855194656	0,347	Rörlig	1 500 000	1 500 000
			7 000 000	7 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Varav obelånade	0	0
Summa ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	7 000 000	7 000 000

Stockholm 2017-05-18


Henrik Gustafsson


Alexander Krnjajic


Hanna Malmeby


Fredrik Rostov


Arvid Sundelin

Min revisionsberättelse har lämnats

2017-05-18.


Peter Neveling
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västergård nr 1, org. nr 702002-6105

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västergård nr 1 för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31.

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 2016 och av föreningens resultat 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 vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller 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. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet 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 revisionsbedömning i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas. 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, förfälskning, 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Västergård nr 1 för räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 försummelse, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- * på något annat sätt handlat i strid med 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 utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser, som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller 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 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. Jag går igenom och prövar 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.

Stockholm 2017-05-18


Peter Neveling
Auktoriserad revisor

Internrevision BRF Västergård 1 Verksamhetsåret 2016-2017

Undertecknad, utsedd som internrevisor att granska Styrelsens arbete och hur detta arbete bedrivits för att på bästa sätt främja medlemmarnas intressen och bästa, avger efter fullgjort uppdrag följande rapport:

Granskningen avser alltså inte detaljer i ekonomin eller hur den tabellariska hanteringen skötts, utan hur verksamheten i stort har gagnat föreningen och dess enskilda medlemmar.

Allt mer har under året i pressen uppmärksammats hur många föreningar, ffa nybildade sådana, tagit alltför lätt på den långsiktiga ekonomin med tonvikt på underhållsplan för kommande oundgängliga renoveringar. I detta ärende befinnes Styrelsen ha fortsatt att lägga ner ett gediget arbete med att sjösätta en underhållsplan som sträcker sig långt fram i tiden. Den gör att föreningens medlemmar kan känna sig trygga med att vår ekonomi är så uppbyggd att vi kommer att ha ekonomiska resurser för kommande stora utgifter som är möjliga att prognosticera.

Jag har granskat samtliga ärenden som styrelsen hanterat under 2016 samt budget och andra handlingar av betydelse. Man finner då att styrelsen inte frestats att enbart på enklaste sätt lösa akuta problem som uppkommit, utan sökt finna den djupare orsaken till varför det akuta problemet uppkommit och åtgärda detta för att slippa upprepanden.

I smått har styrelsen strävat efter att hålla kostnaderna nere, exempelvis själv utfört åtgärder som erbjudits ffa inom förvaltning och avböjt onödiga tjänster. Så även sett till att offererade tjänster man avböjt ändå inte faktureras. Man har i mindre utsträckning delegerat arbetsuppgifter till föreningsmedlemmar utanför styrelsen, men detta borde kunna göras i ännu högre utsträckning, dels för att hålla kostnaderna nere, men också för att få medlemmarna att känna större delaktighet i föreningen.

Sammanfattningsvis har Styrelsen enligt min bedömning på ett för föreningen gynnsamt sätt fortsatt att hålla löpande kostnader inom stram kontroll och tillsett att framtiden kan ses an med tillförsikt.

Stockholm 2017-05-21


Bengt Harvig