

Årsredovisning 2016 - 2017

Brf Västan 1

Org.nr. 769611-0894



ÅRSREDOVISNING

för

Brf Västan 1

Org.nr. 769611-0894

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

hän *AR*
afu *TS* *KT* *DA*

Brf Västan 1

Org.nr. 769611-0894

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen förvärvade 2004-11-11 fastigheten Västan 1 i Vaxholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 51348 873 kr.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelse:

Styrelsen har följande sammansättning:

Styrelsens sammansättning fram till ordinarie föreningsstämma den 1 mars 2017

Ricardo Breton Pinto	ledamot
Peter Carsbo	ledamot (fram till och med 2016-10-19)
Daniel Hagäng	ledamot
Kjell Jansson	ordförande
Kerstin Trägårdh	kassör
vakant	sekreterare

Styrelsens sammansättning från ordinarie föreningsstämma den 1 mars 2017

Ricardo Breton Pinto	ledamot, projekt
Daniel Hagäng	ledamot, fastighet
Kjell Jansson	ordförande
Stefan Larsson	ledamot
Kerstin Trägårdh	kassör
Thomas Stensils	ledamot

Firmatecknare

Firma tecknas av styrelsen

Firma kan också tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Johan Bergström stämмоvald

Mårtenssons Revisionsbyrå AB

samt den inom Revisionsbyrån man bestämmer

Valberedning

Mait Henriksson Valberedning

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-01.

Därtill har en extrastämma avhållits 2017-09-13 för att genomföra föreslagna stadgeändringar i anledning av lagändringar, vilka trädde ikraft den första juli 2017. Stadgeändringen antas vid ordinarie föreningsstämma i december 2017.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden, samt haft kontinuerliga kontakter i löpande föreningsärenden.

Röstberättigad

Vid föreningsstämma har var medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen. Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud i enlighet med 18 § föreningens stadga.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av BoVera Konsult AB, org.nr. 556648-7871.

Revisor:

Till föreningens revisor har utsetts Johan Bergström, Mårtensson Revisionsbyrå AB.

Handwritten signatures and initials: Johan Bergström, Mait Henriksson, TS, RT, D.H.

Brf Västan 1

Org.nr. 769611-0894

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 2 lägenheter överlåtit.

Organisationsanslutning:

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Fastigheten:

Föreningen disponerar tomtmark och byggnader med beteckningen Västan 1 på Kulladalsvägen 23 i Vaxholm. Markareal för tomten uppgår till 7 025 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 3 507 kvadratmeter. Byggnaderna som ursprungligen uppfördes 1983 innehåller totalt 54 bostadslägenheter, samt förrådsbyggnader med en total yta på ca 250 kvadratmeter. Av bostadslägenheterna är 51 upplåtna med bostadsrätt till medlemmar i föreningen, 3 är upplåtna med hyresrätt.

Försäkring:

Fastigheten är sedan 2007-11-01 fullvärdesförsäkrad hos If Skadeförsäkring.

Fastighetslån och taxeringsvärde:

Per 2017-08-31 hade föreningen låneskulder på sammanlagt 24 977 676 kronor. Föreningens låneskulder med bl.a. uppgift om räntesatser, framtida tidpunkt för ränteändring och omläggning av lån m.m. redovisas i noter till resultat- och balansräkningen. Skuldsättning per kvadratmeter lägenhetsyta uppgår till 7 122 kronor.

Fastighetens sammanlagda taxeringsvärde uppgår till 49 600 000 kronor fördelat enligt följande:

	Byggnad	Mark	Summa
Bostäder	31 000 000	18 600 000	49 600 000

Företagets säte är Vaxholm.

Flerårsjämförelse*

	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	3 262 123	3 206 661	3 249 980	3 151 446	3 206 064
Res. efter finansiella poster	1 092	-71 728	83 104	-116 230	203 460
Balansomslutning	54 111 283	54 261 759	51 979 612	52 244 751	52 311 328
Soliditet (%)	52,63	52,48	54,92	54,49	55
Lån / kvm bostadsyta vid räkenskapsårets utgång	7 122	7 188	6 510	6 637	6 645
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,45	1,35	1,99	3,24	3,46
Årsavgift per kvm	865	865	865	804	804

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Innevarande verksamhetsår har varit ett mellanår avseende stora och kostsamma underhållsarbeten upptagna i Underhållsplanen. Däremot har kontinuerliga justeringar av missljud i radiatorer och intrimning av ventilationssystemet måst genomföras.

Tidigare aviserad Radonmätning har genomförts under första kvartalet 2017 i samtliga marklägenheter i enlighet med direktiv från Södra Roslags Miljö- och hälsokontor. Mätningen visade ett genomsnittligt värde på 30 - 60 Bq/m³. I en lägenhet görs mätningen om då mätvärdena översteg gränsvärdet. (rekommenderat årsmedelvärde enligt Socialstyrelsen är 200 Bq/m³).

Under tredje kvartalet gjordes en uppföljande fuktkontroll av Anticimex i enlighet med vår fastighetsförsäkring hos IF. Samtliga lägenheter kontrollerades och i ett fall konstaterades en fuktskada i ett badrum.

Styrelsen har under året lyssnat på medlemmarna och diskuterat behovet av att upphandla fastighetsskötsel. Den samlade uppfattningen gav vid hand att föreningen åter ska köpa tjänsten. Vaxholm Värmeservice AB kontrakterades från och med första september 2017.

Föreningens innehav av tvättmaskiner och torktumlare börjar visa sig ålderstigen. Under verksamhetsåret har vid upprepade tillfällen reparationer måst göras. I september inköptes, efter motorhaveri, en ny torktumlare till fastigheten Kulladalsvägen 25.

Styrelsen
Styrelsen *KS* *KT* *DH*

Brf Västan 1

Org.nr. 769611-0894

Styrelsen har i enlighet med Underhållsplanen börjat sammanställa underlag för upphandling av målningsarbeten i samtliga entréer samt byte av armaturer i trapphusen.

Under september hölls en extra föreningsstämma för att revidera föreningens stadgar med anledning av lagändringar som trätt ikraft den första juli 2017. Fastställandet av stadgeändringarna kommer att göras vid ordinarie föreningsstämma i december innevarande år.

Vid två tillfällen (vår och höst) har städdagar genomförts tillsammans med Kullaskogens Samfällighet.

Avtal med leverantörer

För att sköta vår verksamhet under verksamhetsåret har föreningen avtal med följande företag:

Lägenhetsförteckning	BoVera Konsult AB
Ekonomisk förvaltning	BoVera Konsult AB*
Lån, finansiellt stöd	Handelsbanken
Fastighetskötsel	Vaxholm Värmeservice AB (fr o m 2017-09-01)
Hissar	Kone AB
Städning, trapphus	PZ Städ AB
Försäkringar	IF och Anticimex
Vatten och avfallshantering	Roslagsvatten AB
Fjärrvärme	EON Värme Sverige AB
El	EON Elnät
Kabel-TV, fiber	Bredbandsbolaget
Projekt A, värme- och vent.	Håkan Hellströms Rör AB (t o m 2016-12-31)
Projekt B, lgh-renovering	Hellström & Persson Byggtreprenad AB, (HP Bygg AB) (t o m 2016-12-31)
Revision	Mårtenssons Revisionsbyrå AB
Markskötsel, p-platser mm.	Kullaskogens Samfällighet

Ekonomi

I styrelsens arbete ingår att ständigt bevaka ränteutveckling och lånebild för att på det mest ansvarsfulla sätt förvalta föreningens kapital.

Föreningen tillämpar från och med räkenskapsåret 2015/2016 årsredovisning och deklaration enligt K3-regelverket.

Styrelsen har fortsatt den tidigare stadfästa ekonomiska planen och aktivt förhandlat fram goda räntevillkor för de lån som omsatts under räkenskapsåret. Föreningens samtliga lån och dess räntesatser redovisas i not 7, resultat- och balansräkning.

Medlemsinformation

Föreningen har per 2017-08-31 totalt 69 medlemmar. 2016-08-31 var medlemsantalet 68.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	30 946 247	1 157 400	-3 623 096
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Avsättning yttre underhåll		148 000	-148 000
Årets vinst			1 092
Belopp vid årets utgång	30 946 247	1 305 400	-3 770 004

[Handwritten signatures and initials]

Brf Västan 1

Org.nr. 769611-0894

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserad förlust
årets vinst

-3 771 096

1 092

-3 770 004


Styrelsen föreslår att
Avsättning yttre underhållsfond
i ny räkning överföres

148 800

-3 918 804

-3 770 004

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.


Här DJ RT DA

Brf Västan 1

Org.nr. 769611-0894

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 262 123	3 206 661
Övriga rörelseintäkter		<u>170 612</u>	<u>171 536</u>
		3 432 735	3 378 197
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 928 072	-1 881 833
Personalkostnader		0	-88 297
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 140 313</u>	<u>-1 155 444</u>
		-3 068 385	-3 125 574
Rörelseresultat		364 350	252 623
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		271	544
Räntekostnader		<u>-363 529</u>	<u>-324 895</u>
		-363 258	-324 351
Resultat efter finansiella poster		1 092	-71 728
Årets resultat		<u>1 092</u>	<u>-71 728</u>

Byggnads AB
Svevia AB RT D.4

Brf Västan 1

Org.nr. 769611-0894

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Not

2017-08-31

2016-08-31

Summa anläggningstillgångar**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

4	52 091 431	53 030 909
5	<u>0</u>	<u>0</u>
	52 091 431	53 030 909
	52 091 431	53 030 909
	80 516	82 828
6	<u>139 136</u>	<u>52 675</u>
	219 652	135 503
	<u>800 000</u>	<u>800 000</u>
	800 000	800 000
	<u>1 000 200</u>	<u>295 347</u>
	1 000 200	295 347
	2 019 852	1 230 850
	54 111 283	54 261 759

hjärn RD
Siffer TS KT D.H

Brf Västan 1

Org.nr. 769611-0894

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

Medlemsinsatser

Fond yttre underhåll

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa eget kapital**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2017-08-31

2016-08-31

		30 946 247	30 946 247
		1 305 400	1 157 400
		<u>32 251 647</u>	<u>32 103 647</u>
		-3 771 096	-3 551 368
		1 092	-71 728
		<u>-3 770 004</u>	<u>-3 623 096</u>
		<u>28 481 643</u>	<u>28 480 551</u>
	7		
		24 977 676	25 216 172
		<u>24 977 676</u>	<u>25 216 172</u>
		286 724	162 522
	8	365 240	402 514
		<u>651 964</u>	<u>565 036</u>
		54 111 283	54 261 759

[Handwritten signatures and initials]
L. M. R. P. K. T. D. H.

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	15-100
Ombyggnation	10
LHG-projekt, Värme/Ventilation-prjokjekt	25

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2016/2017	2015/2016
Hysesintäkter bostäder	198 724	159 698
Hysesintäkter övriga objekt	0	1 503
p-platshyror	52 764	66 758
P-plats med el	72 906	42 794
Årsavgifter bostäder	2 890 434	2 890 368
Samfälligheten	0	45 540
El	46 689	0
Utförda extraarbeten	606	0
	<hr/> 3 262 123	<hr/> 3 206 661

björn [Signature]
Stellan [Signature] KT O.H

NOTER

Not 3	Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
	Elavgifter för belysning	210 374	190 434
	Uppvärmning	404 660	391 221
	Entrémattor	15 072	15 081
	Lokalvård/Trappstädning	103 003	19 500
	Vatten och avlopp	324 475	303 537
	Hissar	69 607	63 932
	Sophantering	64 894	85 558
	Rep/underhåll av fastighet	14 506	61 578
	Reparation/underh. inventarier	17 888	8 657
	Tädgårdskostnader	1 117	1 252
	Fastighetsskatt	71 010	68 472
	Fastighetsförsäkringar	82 169	78 702
	Förbrukningsinventarier	0	5 137
	Förbrukningsmaterial	2 715	279
	Rep/underhåll av maskiner	3 669	0
	Möteskostnader	985	6 186
	Kontorsmateriel	0	867
	Trycksaker	4 337	1 656
	Datakommunikation	388	388
	Bredband	167 261	165 995
	Postbefordran	0	42
	Revisionsarvoden	31 937	44 375
	Redovisningstjänster	61 188	63 117
	Teknisk förvaltning	5 625	65 744
	Serviceavg branchorgan	3 800	7 600
	Bankkostnader	3 147	7 288
	Advokat-/rättegångskostnader	0	16 500
	Övriga externa tjänster	27 039	16 929
	Kullaskogens Samfällighet	235 673	191 806
	Tidningar/tidskrifter/facklitt	1 535	0
		<u>1 928 074</u>	<u>1 881 833</u>
Not 4	Byggnader och mark	2017-08-31	2016-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	58 029 211	53 559 846
	Årets inköp	<u>200 835</u>	<u>4 469 365</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 230 046	58 029 211
	Ingående avskrivningar	-4 998 302	-3 866 022
	Årets avskrivningar	<u>-1 140 313</u>	<u>-1 132 280</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 138 615	-4 998 302
	Utgående redovisat värde	<u>52 091 431</u>	<u>53 030 909</u>
	Redovisat värde byggnader	36 732 983	37 672 461
	Redovisat värde mark	<u>15 358 448</u>	<u>15 358 448</u>
		52 091 431	53 030 909
Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2017-08-31	2016-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	<u>278 573</u>	<u>278 573</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	278 573	278 573
	Ingående avskrivningar	-278 573	-255 409
	Årets avskrivningar	<u>0</u>	<u>-23 164</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-278 573	-278 573
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Brf Västan 1

Org.nr. 769611-0894

NOTER

Not 6	Förutbetalda kostnader / Upplupna intäkter	2017-08-31	2016-08-31
	Försäkring	13 782	13 260
	Bostadsrätterna medlem	1 900	1 900
	Bredband	27 405	27 405
	Sophämtning	3 645	0
	Övriga externa tjänster BoStyret	1 084	0
	Kullaskogens samfällighet	59 837	0
	Amortering	9 458	9 458
	Ränta	652	652
	Hissar	21 373	0
		<hr/>	<hr/>
		139 136	52 675

Not 7 Övriga skulder kreditinstitut

Föreningens Låneskulder per 2017-08-31, totalt kr 24 977 676.

Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek till fast ränta enligt nedanstående.

Lån 1: 5 750 000 är placerat till en räntesats av 1,36 % p.a.

Lån 1 löper utan amortering fram till konverteringstidpunkten som inträffar 2018-06-01.

Lån 2: 5 750 000 är placerat till en räntesats av 1,45 %.

Lån 2 löper utan amortering fram till konverteringstidpunkten som inträffar 2018-12-01.

Lån 3: 5 371 676 är placerat till en räntesats av 1,45 % p.a.

Lån 3 löper med amortering 4 583 kr per månad fram till konverteringstidpunkten som inträffar 2019-01-30.

Lån 4: 5 762 250 är placerat till en räntesats av 1,45 % p.a.

Lån 4 löper med amortering 4 875 kr amortering fram till konverteringstidpunkten som inträffar 2019-01-30.

Lån 5: 2 343 750 är placerat till en räntesats av 1,45 %.

Lån 5 löper med amortering 31 250 kr per kvartal fram till konverteringstidpunkten som inträffar 2020-06-01.

Not 8	Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	2017-08-31	2016-08-31
	Revision	31 656	31 375
	Bankavgift	330	0
	Vatten o Avlopp	24 611	47 067
	Sophämtning	5 940	11 855
	El	12 213	4 532
	Värme	10 464	0
	Fastighetsskötsel	0	5 625
	Hissar	0	9 722
	Förskottsbetalda hyror och avgifter	280 026	292 338
		<hr/>	<hr/>
		365 240	402 514

Not 9	Ställda säkerheter	2017-08-31	2016-08-31
	Fastighetsinteckningar	25 277 000	25 277 000

Not 10 Definition av nyckeltal


Soliditet


Justerat eget kapital i procent av balansomslutning


[Handwritten signatures and initials]
Sida 11 av 12

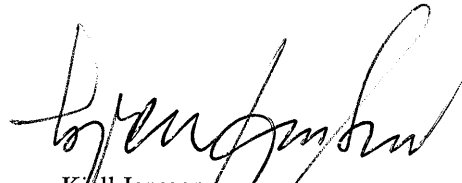
NOTER

Vaxholm 2017-12-06


Daniel Hagäng


Ricardo Breton Pinto

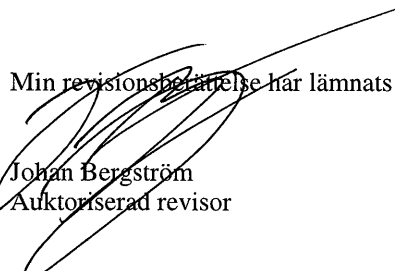

Thomas Stensils


Kjell Jansson


Kerstin Trägårdh


Stefan Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-12-06


Johan Bergström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västan 1

Org.nr 769611-0894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västan 1 för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

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 2017-08-31 och av dess finansiella 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 de 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. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västan 1 för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

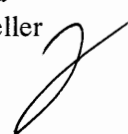
Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Österskär den 6 december 2017



Johan Bergström
Auktoriserad revisor