

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Västra Valö



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Västra Valö

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-09-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-28 och nuvarande stadgar registrerades 2007-09-24 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Onsala Kyrkas-Rydets vägförening. Samfälligheten förvaltar skötsel av gemensamma vägar och områden.

##### Styrelsen

Päivi Anneli Borggren	Ledamot
Majvor Rose-Marie Dannberg	Ledamot
Margitta Pauline Lindberg	Ledamot
Jan Boris Carl Skoow	Ledamot

Marcus Nils Wilhelm Åkesson                      Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Päivi Anneli Borggren, Majvor Rose-Marie Dannberg och Marcus Nils Wilhelm Åkesson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Thomas Belfrage                                      Ordinarie Extern                                      Ernst & Young

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lyngås 3:124	2007	Kungsbacka
Lyngås 3:238	2007	Kungsbacka
Lyngås 3:72	2007	Kungsbacka
Lyngås 4:25	2007	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är värmepumpar/direktverkande el.

### Byggnadsår och ytor

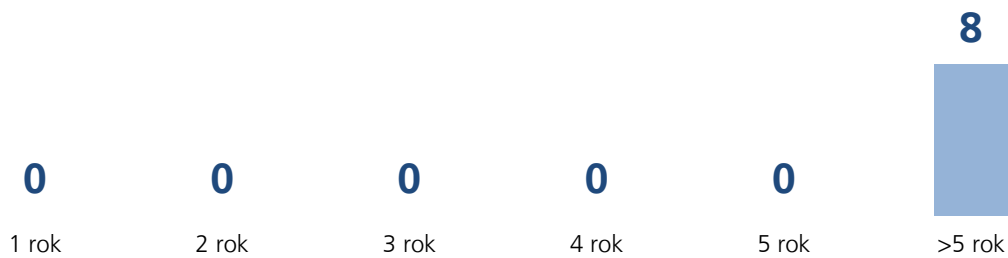
Fastigheterna bebyggdes 1993 och består av 4 småhus.  
Fastigheternas värdeår är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 912 m<sup>2</sup>, varav 912 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Fiberindrag	2015 - 2016

Planerat underhåll	År
Laga asfalt kring brunn på parkering.	2017
Översyn av fasader och fönster	2018
Översyn av VVS	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning Light	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

## Övrig information

Nya medlemmar i 4A flyttade in under december 2016.

## Föreningens ekonomi

Föreningen ska omförhandla ett av sina lån hos Swedbank som går ut under 2017.

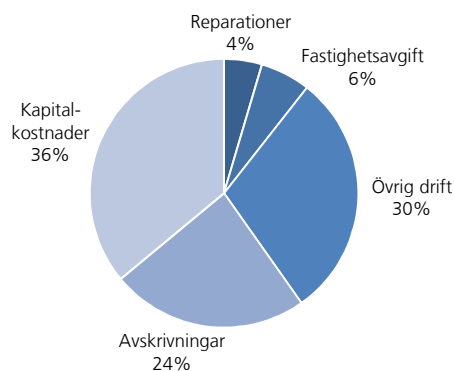
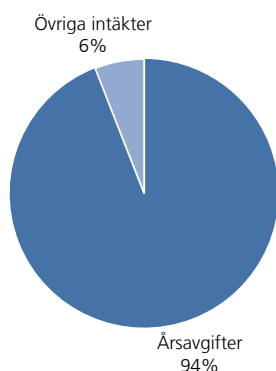
Vi hade under 2016 genomgång av föreningens ekonomi på Swedbank som tycker att föreningen har god ekonomi.

Vi fick råd om att justera avsättningen för underhåll vilket vi gjort.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>419 135</b>	<b>355 448</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	459 288	432 000
Finansiella intäkter	70	151
Minskning kortfristiga fordringar	51 072	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	110 811
	<b>510 430</b>	<b>542 962</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	199 677	185 221
Finansiella kostnader	179 552	179 821
Ökning av materiella anläggningstillgångar	52 300	52 300
Ökning av kortfristiga fordringar	0	52 655
Minskning av långfristiga skulder	10 264	9 278
Minskning av kortfristiga skulder	94 276	0
	<b>536 069</b>	<b>479 275</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>393 496</b>	<b>419 135</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-25 639</b>	<b>63 687</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 412 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under Årsstämman 2016 fick styrelsen in motion om utebelysning.

Under verksamhetsåret utlovade Kungsbacka kommun att sätta upp belysning vid Vassmustavägen 25an.

Offerter har tagits in för att undersöka kostnader för belysning på föreningens övriga områden.

Övrigt löpande underhåll har utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13 st

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	474	474	526	526
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 167	7 178	7 188	7 197
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	197	197	238	254
Soliditet (%)	48	48	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-39	-1	39	12
Nettoomsättning (tkr)	459	432	480	480

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 912 m<sup>2</sup> bostäder.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	6 934 072	0	0	6 934 072
Fond för yttre underhåll	204 000	84 000	0	120 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 138 072</b>	<b>84 000</b>	<b>0</b>	<b>7 054 072</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-815 720	-84 000	-891	-730 829
Årets resultat	-38 691	-38 691	891	-891
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-854 411</b>	<b>-122 691</b>	<b>0</b>	<b>-731 720</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>6 283 661</b>	<b>-38 691</b>	<b>0</b>	<b>6 322 352</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-38 691
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-731 720
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-84 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-854 411</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-854 411</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	459 288	432 000
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>459 288</b>	<b>432 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-81 800	-102 124
Övriga externa kostnader	Not 4	-86 336	-45 605
Personalkostnader	Not 5	-31 541	-37 492
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-118 820	-68 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-318 497</b>	<b>-253 221</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>140 791</b>	<b>178 779</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 552	-179 821
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 482</b>	<b>-179 670</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-38 691</b>	<b>-891</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-38 691</b>	<b>-891</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 7 12 549 649	12 563 870
Pågående byggnation	Not 8 0	52 300
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>12 549 649</b>	<b>12 616 170</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>12 549 649</b>	<b>12 616 170</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9 251 519	176 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10 0	52 300
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>251 519</b>	<b>229 109</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	171 932	271 053
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>171 932</b>	<b>271 053</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>423 451</b>	<b>500 162</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>12 973 101</b>	<b>13 116 332</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		6 934 072	6 934 072
Fond för yttre underhåll	Not 11	204 000	120 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 138 072</b>	<b>7 054 072</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-815 720	-730 829
Årets resultat		-38 691	-891
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-854 411</b>	<b>-731 720</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 283 661</b>	<b>6 322 352</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 524 801	6 536 160
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 524 801</b>	<b>6 536 160</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	11 353	10 258
Leverantörsskulder		11 800	115 150
Skatteskulder		58 696	57 496
Övriga skulder		11 900	14 943
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	70 890	59 973
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>164 639</b>	<b>257 820</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 973 101</b>	<b>13 116 332</b>

---

## Tilläggsupplysningar

---

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

---

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	120 år	192 år
Bredband	10 år	

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

---

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	432 000	432 000
Bredbandsintäkter	27 288	0
	<b>459 288</b>	<b>432 000</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	0	1 869
	Sotning	0	4 350
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 258
	Gård	0	583
	Förbrukningsmateriel	923	1 188
		<b>923</b>	<b>21 248</b>
	<b>Reparationer</b>		
	VVS	1 295	0
	Värmeanläggning/undercentral	10 311	18 000
	Elinstallationer	1 616	1 303
	Tak	0	5 425
	Fönster	9 385	0
		<b>22 607</b>	<b>24 728</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	20 622	19 100
	Markhyra/vägavgift/avgäld	8 000	8 000
		<b>28 622</b>	<b>27 100</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>29 648</b>	<b>29 048</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>81 800</b>	<b>102 124</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Kreditupplysning	613	0
	Tele- och datakommunikation	42 163	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 750	14 375
	Föreningskostnader	1 284	2 172
	Förvaltningsarvode	21 803	21 250
	Administration	3 173	2 708
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 550	5 100
		<b>86 336</b>	<b>45 605</b>
<b>Not 5</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	24 000	28 748
	Sociala kostnader	7 541	8 744
		<b>31 541</b>	<b>37 492</b>

<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	109 232	68 000
	Förbättringar	9 588	0
		<b>118 820</b>	<b>68 000</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 107 870	13 107 870
	Nyanskaffningar	104 600	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 212 470</b>	<b>13 107 870</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-544 000	-476 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-118 820	-68 000
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-662 821</b>	<b>-544 000</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>12 549 649</b>	<b>12 563 870</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 158 000	7 158 000
	Taxeringsvärde mark	4 681 000	4 681 000
		<b>11 839 000</b>	<b>11 839 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	11 839 000	11 839 000
		<b>11 839 000</b>	<b>11 839 000</b>
<b>Not 8</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	0	52 300
		<b>0</b>	<b>52 300</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Skattekonto	29 955	28 727
	Klientmedel hos SBC	221 564	148 082
		<b>251 519</b>	<b>176 809</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÅKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Installation av fiberoptik	0	52 300
		<b>0</b>	<b>52 300</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	120 000	80 000
	Reservering enligt stadgar	84 000	40 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>204 000</b>	<b>120 000</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2016-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank	2,500 %	3 268 077	3 273 209	2019-08-23
	Swedbank	2,990 %	3 268 077	3 273 209	2017-08-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 536 154</b>	<b>6 546 418</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 353	-10 258	
			<b>6 524 801</b>	<b>6 536 160</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 466 014 kr.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 777 100	8 777 100

<b>Not 14</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Följande är planerat under 2017:
	Utebelysning enligt motion på årsmöte 2016.
	Asfaltslagning på parkering mellan Vassmustavägen 4 och 6.
	Fastställande av tomtgränser och skötselområden.
	Eventuell nedfällning av träd och rensning av diken.
	Se över så att det finns jordfelsbrytare i alla hushåll och installera där det saknas.
	Bortforsling av slipers.
	Översyn av status på lås.
	Översyn av status duschblandare.
	Översyn av status på fönster.

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	2 625	0
	Sociala avgifter	825	0
	Ränta	28 408	28 453
	Förutbetalda avgifter och hyror	39 032	31 520
		<b>70 890</b>	<b>59 973</b>

---

## Styrelsens underskrifter

---

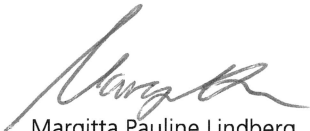
Onsala den 20 / 3 2017



Päivi Anneli Borggren  
Ledamot



Majvor Rose-Marie Dannberg  
Ledamot

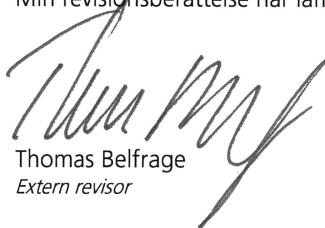


Margitta Pauline Lindberg  
Ledamot



Jan Boris Carl Skoow  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 2017



Thomas Belfrage  
Extern revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Valö, org.nr 769617-4320

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Valö för år 2016.

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

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Västra Valö för år 2016 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorans 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 21/4 2017

Ernst & Young AB

Thomas Belfrage  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	432 000	432 000	432 000
Bredbandsintäkter	36 400	27 288	0
	<b>468 400</b>	<b>459 288</b>	<b>432 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel beställning	-2 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-1 000	-923	0
	<b>-3 000</b>	<b>-923</b>	<b>0</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-30 000
VVS	0	-1 295	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 311	0
Elinstallationer	0	-1 616	0
Fönster	0	-9 385	0
	<b>-20 000</b>	<b>-22 607</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Installationer	0	0	-104 600
Mark/gård/utemiljö	0	0	-25 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-129 600</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-21 000	-20 622	-17 100
Markhyra/väggavgift/avgäld	0	-8 000	-8 200
	<b>-21 000</b>	<b>-28 622</b>	<b>-25 300</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 000	-29 648	-29 048
	<b>-31 000</b>	<b>-29 648</b>	<b>-29 048</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	0	-613	0
Tele- och datakommunikation	-34 000	-42 163	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 750	-14 700
Föreningskostnader	-2 000	-1 284	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-22 500	-21 803	-17 000
Administration	-3 500	-3 173	-3 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-2 500	-2 550	-2 550
	<b>-79 500</b>	<b>-86 336</b>	<b>-40 250</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-28 500	-22 000	-20 500
Övriga arvoden	0	-2 000	0
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-7 541	-6 450
	<b>-37 500</b>	<b>-31 541</b>	<b>-26 950</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-109 232	-109 232	-68 000
Förbättringar	-10 460	-9 588	0
	<b>-119 692</b>	<b>-118 820</b>	<b>-68 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	<b>-311 692</b>	<b>-318 497</b>	<b>-349 148</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
	<b>156 708</b>	<b>140 791</b>	<b>82 852</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	4	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	63	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	3	0
Låneräntor	-179 000	-179 552	-179 868
	<b>-179 000</b>	<b>-179 482</b>	<b>-179 868</b>
<b>RESULTAT</b>			
	<b>-22 292</b>	<b>-38 691</b>	<b>-97 016</b>