

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullersta Väst

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2017 och 2046.
- 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 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 1987-12-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Maj-Britt Elisabeth Sjören	Ordförande
Åsa Marie Dahlström	Ledamot
Ulrika Gunilla Helander	Ledamot
Monica Birgitta Sivgren	Ledamot
Elif Özdemir	Ledamot

Jedrzej Witold Jagiello Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Arne Andersson, Åsa Marie Dahlström, Ulrika Gunilla Helander, Jedrzej Witold Jagiello, Jan Christer Roland Ockland, Monica Birgitta Sivgren, Maj-Britt Elisabeth Sjören och Elif Özdemir.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG 

Valberedning

Maria Collin
Anna Glennert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-25.
Extra föreningsstämma hölls 2018-11-05. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.
Extra föreningsstämma hölls 2018-12-06. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Parterren 5	1992	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme och uteluftsvärmepumpar.

Byggnadsår och ytor

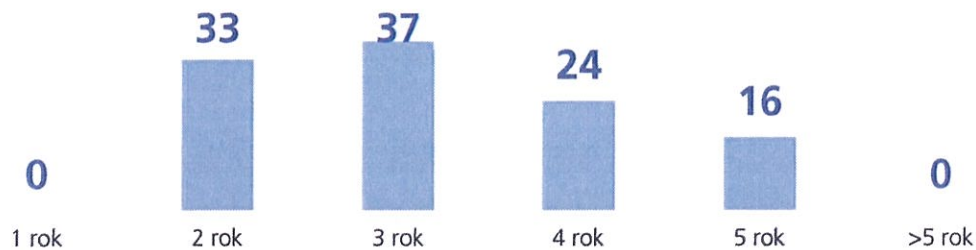
Fastigheten bebyggdes 1992 och består av 13 flerbostadshus.
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 227 m², varav 9 818 m² utgör lägenhetsyta och 409 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal
Bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.
Underhållsplanen uppdaterades december 2017.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Teknisk förvaltning	Driftia och Mats Häger Bygg&Mark HB
Fastighetsskötsel	Driftia och Mats Häger Bygg&Mark HB
Snöröjning	Blidborgs Bygg- och fastighetservice
Städning	Frändefors Städservice
Kabel-TV och bredband	ComHem
El	Vattenfall och Storuman Energi
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	SRV Återvinning
Brandskydd	Presto
Fastighetsförsäkring	Protector
Underhållsplan	HSB Södertörn

Föreningens ekonomi

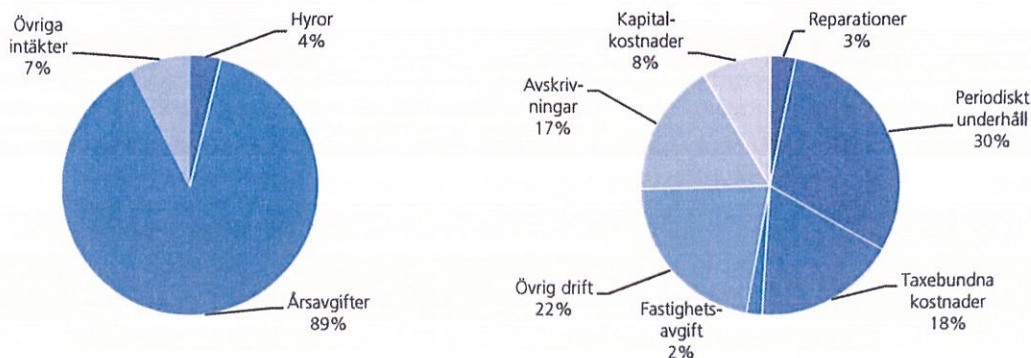
Styrelsen och SBAB (föreningens långgivare) anser att föreningens ekonomi är god och stabil.

Med tanke på det osäkra ränteläget framöver, har styrelsen beslutat att binda två av föreningens lån på 1, respektive 2 år vid deras respektive villkorsändringsdagar i januari 2019. Detta för att sprida riskerna vid en eventuell räntehöjning, och därmed kanske förhindra en avgiftshöjning.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 566 874	8 066 218
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 491 208	8 002 055
Finansiella intäkter	21 861	23 935
Minskning kortfristiga fordringar	0	189 588
Ökning av kortfristiga skulder	745 268	0
	9 258 337	8 215 578
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 177 341	5 705 410
Finansiella kostnader	717 860	724 413
Ökning av kortfristiga fordringar	6 456	0
Minskning av långfristiga skulder	1 360 000	1 700 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	585 099
	8 261 657	8 714 922
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 563 554	7 566 874
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	996 680	-499 344

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt yttertak Bg 2.

Nya yttertak på 60 % av förråden i längorna.

Omfattande upprustning av trädgård och utemiljö.

Hel omläggning av parkering ovanför garage.

Stamspolning av samtliga lägenheter.

Upprustning av utebelysning till energisnålare LED-belysning.

Ändring av föreningsstadgarna i enlighet med nya lagkraven.

Energideklaration.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 149
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	767	767	723
Hyror/m ² hyresrättsyta	900	1 981	1 728	1 339
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 436	9 575	9 748	9 852
Elkostnad/m ² totalyta	13	10	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	86	74	87	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	23	22	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	71	57	85
Soliditet (%)	16	16	15	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	232	210	-696	1 795
Nettoomsättning (tkr)	7 856	7 909	7 900	7 480

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 9 818 m² bostäder och 409 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 800 000	0	0	9 800 000
Fond för yttre underhåll	1 342 331	163 678	0	1 178 653
S:a bundet eget kapital	11 142 331	163 678	0	10 978 653
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 858 199	-163 678	210 322	6 811 555
Årets resultat	232 023	232 023	-210 322	210 322
S:a fritt eget kapital	7 090 221	68 345	0	7 021 877
S:a eget kapital	18 232 552	232 023	0	18 000 530

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	232 023
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	7 232 199
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-374 000
summa balanserat resultat	7 090 222

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 342 331
8 432 553

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 856 406	7 909 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	634 802	92 839
Summa rörelseintäkter		8 491 208	8 002 055
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 663 569	-5 184 905
Övriga externa kostnader	Not 5	-324 115	-358 128
Personalkostnader	Not 6	-189 657	-162 378
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 385 846	-1 385 846
Summa rörelsekostnader		-7 563 187	-7 091 256
RÖRELSERESULTAT		928 022	910 799
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 861	23 935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-717 860	-724 413
Summa finansiella poster		-695 999	-700 477
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		232 023	210 322
ÅRETS RESULTAT		232 023	210 322

Balansräkning

	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 104 333 279	105 719 124
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	104 333 279	105 719 124
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	104 338 279	105 724 124
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	303	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 010 935	1 021 248
Summa kortfristiga fordringar	2 011 238	1 021 428
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 714 539	6 701 213
Summa kassa och bank	6 714 539	6 701 213
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 725 777	7 722 641
SUMMA TILLGÅNGAR	113 064 056	113 446 765

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 800 000	9 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 342 331	1 178 653
Summa bundet eget kapital		11 142 331	10 978 653
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 858 199	6 811 555
Årets resultat		232 023	210 322
Summa fritt eget kapital		7 090 221	7 021 877
SUMMA EGET KAPITAL		18 232 552	18 000 530
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	91 287 545	92 647 545
Summa långfristiga skulder		91 287 545	92 647 545
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 360 000	1 360 000
Leverantörsskulder		1 177 605	417 573
Skatteskulder		323 560	315 970
Övriga skulder		40 369	39 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	642 425	665 988
Summa kortfristiga skulder		3 543 959	2 798 691
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 064 056	113 446 765

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	7 529 487	7 529 487
Hyror lokaler	33 300	73 300
Hyror parkering	88 599	84 745
Hyror garage	105 105	103 488
Hyror carport	92 006	92 263
Gemensamhetslokal	100	1 000
Överlåtelse/pantsättning	7 847	24 975
Öresutjämning	-37	-41
	7 856 406	7 909 216

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	0	44 800
Försäkringsersättning	584 437	43 273
Övriga intäkter	50 365	4 766
	634 802	92 839

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	316 000	204 940
	Fastighetsskötsel beställning	19 181	31 378
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	6 285
	Fastighetsskötsel gård beställning	85 243	60 657
	Snöröjning/sandning	268 000	174 482
	Städning entreprenad	60 000	60 000
	Städning enligt beställning	0	3 120
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	117 750
	Myndighetstillsyn	7 980	7 980
	Gemensamma utrymmen	2 500	250
	Garage	1 463	2 139
	Gård	18 557	25 381
	Serviceavtal	18 331	15 054
	Förbrukningsmateriel	36 050	40 772
	Brandskydd	6 250	0
	Fordon	9 236	0
		848 791	750 188
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 356	43 903
	Hyseslägenheter	0	513
	Gemensamma utrymmen	0	295
	Entré/trapphus	763	23 400
	Lås	5 602	3 181
	VVS	45 664	9 275
	Värmeanläggning/undercentral	5 249	0
	Ventilation	0	72 845
	Elinstallationer	32 347	16 255
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 075	0
	Balkonger/altaner	0	6 005
	Mark/gård/utemiljö	18 375	170 634
	Garage/parkering	1 875	1 838
	Skador/klotter/skadegörelse	2 088	347 961
	Vattenskada	121 168	36 592
		250 562	732 697
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	385 640	703 050
	Entré/trapphus	34 537	474 600
	Lås	0	209 662
	VVS	107 800	1 026
	Tak	750 229	365 000
	Mark/gård/utemiljö	1 221 516	90 065
		2 499 722	1 843 403
	Taxebundna kostnader		
	El	135 278	102 743
	Värme	882 590	758 152
	Vatten	246 401	236 369
	Sophämtning/renhållning	168 458	143 119
	Grovsopor	29 827	37 563
		1 462 554	1 277 946
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	252 425	245 198
	Kabel-TV	183 094	173 187
	Bredband	3 431	1 716
		438 950	420 101
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	162 990	160 570

TOTALT DRIFTKOSTNADER		5 663 569	5 184 905
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	937
	Medlemsinformation	6 784	28 576
	Tele- och datakommunikation	1 248	0
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 750	28 750
	Föreningskostnader	41 552	16 512
	Styrelseomkostnader	10 968	13 958
	Fritids- och trivselkostnader	7 458	11 908
	Förvaltningsarvode	112 570	137 732
	Förvaltningsarvoden övriga	26 232	13 776
	Administration	11 543	50 536
	Korttidsinventarier	15 289	29 498
	Konsultarvode	30 616	18 565
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 530	7 380
	Övriga driftskostnader	4 800	0
		324 115	358 128
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	146 875	126 870
	Sociala kostnader	42 782	35 508
		189 657	162 378
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 385 846	1 385 846
		1 385 846	1 385 846

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	142 603 082	142 603 082
	Utgående anskaffningsvärde	142 603 082	142 603 082
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 883 958	-35 498 112
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 385 846	-1 385 846
	Utgående avskrivning enligt plan	-38 269 803	-36 883 958
	Planenligt restvärde vid årets slut	104 333 279	105 719 124
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 685 500	3 685 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	84 905 000	84 905 000
	Taxeringsvärde mark	39 687 000	39 687 000
		124 592 000	124 592 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	123 000 000	123 000 000
	Lokaler	1 592 000	1 592 000
		124 592 000	124 592 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	104 094	104 094
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	104 094	104 094
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-104 094	-104 094
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-104 094	-104 094
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	160 420	155 587
	Klientmedel hos SBC	1 849 015	865 661
	Forordingar kreditfakturor	1 500	0
		2 010 935	1 021 248

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 178 653	1 500 707
	Reservering enligt stadgar	374 000	374 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-210 322	-696 054
	Vid årets slut	1 342 331	1 178 653

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SBAB	0,610 %	17 741 205	17 981 205	2019-10-28
	SBAB	0,790 %	23 537 200	23 817 200	2021-01-12
	SBAB	0,620 %	16 505 666	16 785 666	2019-10-14
	SBAB	0,830 %	23 477 724	23 757 724	2020-01-14
	SBAB	0,630 %	11 385 750	11 665 750	2019-11-07
	Summa skulder till kreditinstitut		92 647 545	94 007 545	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 360 000	-1 360 000	
			91 287 545	92 647 545	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 847 545 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	135 163 000	135 163 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	38 600	23 225
	Sociala avgifter	12 128	7 297
	Avgifter och hyror	591 697	635 466
		642 425	665 988

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 planeras följande:

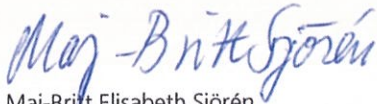
Ombyggnad och upprustning av föreningslokal och övernattningsrum.

Fortsatt upprustning av utebelysning till LED-belysning.

Fortsatt byte av taken till förråden i längorna.

Styrelsens underskrifter

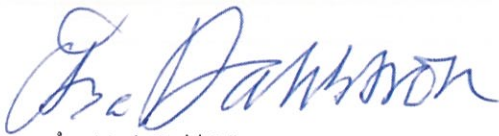
ÅKERSBERGA den 15 / 5 2019



Maj-Britt Elisabeth Sjören
Ordförande



Elif Özdemir
Ledamot



Åsa Marie Dahlström
Ledamot



Ulrika Gunilla Helander
Ledamot



Monica Birgitta Sivgren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2019



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fullersta Väst, org. nr 716420-1514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fullersta Väst för år 2018.

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 2018 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.

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 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 upp-lyser, 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

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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 Bostadsrättsföreningen Fullersta Väst för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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.

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:

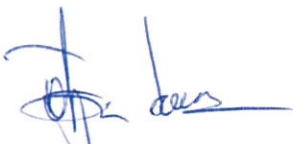
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 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 bostadsrättslagen.

Solna den 10 maj 2019



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor