

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fullersta Väst

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Huddinge.

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

Styrelsen

Åsa Dahlström	Ordförande
Hans Mikael Wahlsten	Sekreterare
Anders Emil Almgren	Kassör
Jedrzej Witold Jagiello	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Emil Almgren, Åsa Dahlström, Jedrzej Witold Jagiello och Hans Mikael Wahlsten.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson

Ordinarie Extern

KPMG



Valberedning

María Collin
Anna Glennert

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

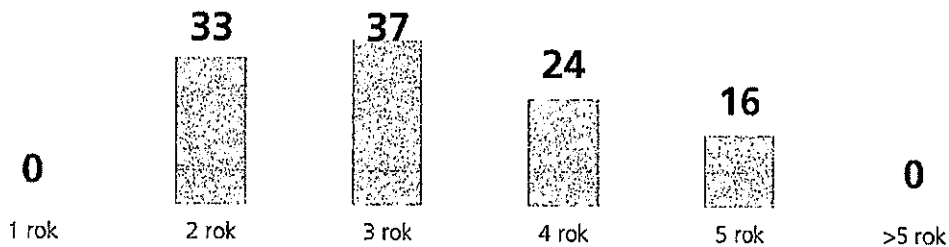
Värdeåret är 1993.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 575 m², varav 9 818 m² utgör lägenhetsyta och 757 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 110 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Bastu

Övernattningsrum

Teknisk status

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

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning
Teknisk förvaltning	Driftia
Fastighetsskötsel	Driftia och HSB Södertörn
Snöröjning	Blidborgs Bygg- och fastighetservice
Städning	Frändfors 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
Trädgårdsskötsel	HSB Södertörn

Föreningens ekonomi

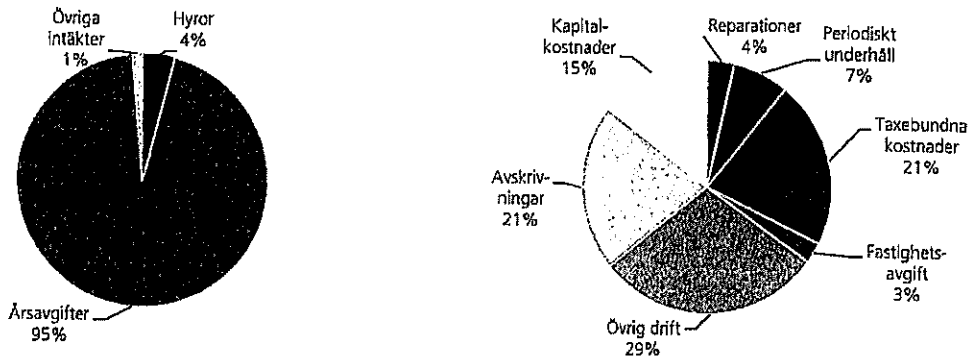
Styrelsen och SBAB (föreningens långivare) anser att föreningens ekonomi är god och stabil.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 563 554	7 566 874
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 954 512	8 491 208
Finansiella intäkter	20 603	21 861
Ökning av kortfristiga skulder	0	745 268
	7 975 115	9 258 337
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 179 259	6 177 341
Finansiella kostnader	948 540	717 860
Ökning av kortfristiga fordringar	61 332	6 456
Minskning av långfristiga skulder	1 360 000	1 360 000
Minskning av kortfristiga skulder	770 967	0
	7 320 098	8 261 657
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 218 571	8 563 554
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	655 016	996 680

*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 1 377 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

Fortsatt byte till LED-belysning på utomhusbelysningen.

Byte av skärmtak på förråd i längorna.

Byte av trasig panel på förråd i längorna.

Ny väggpanel till cykelrum/förråd BG 79.

Renovering och ombyggnad av föreningslokal med tillhörande rum.

Statusbesiktning av samtliga tak.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 110 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 148
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 148

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	767	767	767	767
Hyror/m ² hyresrättsyta	614	900	1 981	1 728
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 298	9 436	9 575	9 748
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	10	10
Värmekostnad/m ² totalyta	83	86	74	87
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	24	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	70	71	57
Soliditet (%)	18	16	16	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 461	232	210	-696
Nettoomsättning (tkr)	7 844	7 856	7 909	7 900

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 9 818 m² bostäder och 757 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	374 000	-968 331	0	1 342 331
S:a bundet eget kapital	10 174 000	-968 331	0	11 142 331
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	8 058 552	968 331	232 023	6 858 199
Årets resultat	1 461 470	1 461 470	-232 023	232 023
S:a fritt eget kapital	9 520 022	2 429 801	0	7 090 221
S:a eget kapital	19 694 022	1 461 470	0	18 232 552


Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 461 470
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 432 553
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-374 000</u>
summa balanserat resultat	9 520 023

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

<u>374 000</u>
9 894 023

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 844 238	7 856 406
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 274	634 802
Summa rörelseintäkter		7 954 512	8 491 208
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 671 350	-5 663 569
Övriga externa kostnader	Not 5	-309 025	-324 115
Personalkostnader	Not 6	-198 884	-189 657
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 385 846	-1 385 846
Summa rörelsekostnader		-5 565 105	-7 563 187
RÖRELSERESULTAT		2 389 407	928 022
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 603	21 861
Räntekostnader och liknande resultatposter		-948 540	-717 860
Summa finansiella poster		-927 937	-695 999
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 461 470	232 023
ÅRETS RESULTAT		1 461 470	232 023

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	102 947 433	104 333 279
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		102 947 433	104 333 279
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 952 433	104 338 279
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		306	303
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 658 337	2 010 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 604	0
Summa kortfristiga fordringar		2 714 247	2 011 238
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		6 727 879	6 714 539
Summa kassa och bank		6 727 879	6 714 539
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 442 126	8 725 777
SUMMA TILLGÅNGAR		112 394 559	113 064 056

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 800 000	9 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	374 000	1 342 331
Summa bundet eget kapital		10 174 000	11 142 331
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 058 552	6 858 199
Årets resultat		1 461 470	232 023
Summa fritt eget kapital		9 520 022	7 090 221
SUMMA EGET KAPITAL		19 694 022	18 232 552
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 897 200	91 287 545
Summa långfristiga skulder		21 897 200	91 287 545
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	69 390 345	1 360 000
Leverantörsskulder		348 127	1 177 605
Skatteskulder		338 050	323 560
Övriga skulder		45 058	40 369
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	681 757	642 425
Summa kortfristiga skulder		70 803 337	3 543 959
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 394 559	113 064 056

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 årsboks slutet. 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	7 529 487	7 529 487
Hyror lokaler	22 700	33 300
Hyror parkering	92 529	88 599
Hyror garage	106 448	105 105
Hyror carport	91 614	92 006
Gemensamhetslokal	1 500	100
Överlåtelse/pantsättning	0	7 847
Öresutjämning	-39	-37
	7 844 238	7 856 406

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	108 893	584 437
Övriga intäkter	1 381	50 365
	110 274	634 802

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	159 692	316 000
	Fastighetsskötsel beställning	15 837	19 181
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	220 000	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	80 371	85 243
	Snöröjning/sandning	209 597	268 000
	Städning entreprenad	62 050	60 000
	Städning enligt beställning	8 914	0
	Myndighetstillsyn	8 463	7 980
	Gemensamma utrymmen	45 857	2 500
	Garage	125	1 463
	Sophantering	18 869	0
	Gård	20 733	18 557
	Serviceavtal	10 167	18 331
	Förbrukningsmateriel	49 859	36 050
	Störningsjour och larm	2 750	0
	Brandskydd	6 250	6 250
	Fordon	0	9 236
		919 534	848 791
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 275	16 356
	Sophantering/återvinning	9 263	0
	Entré/trapphus	26 006	763
	Lås	21 979	5 602
	VVS	4 250	45 664
	Värmeanläggning/undercentral	0	5 249
	Elinstallationer	5 943	32 347
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 075
	Huskropp utvändigt	74 026	0
	Tak	29 405	0
	Mark/gård/utemiljö	17 725	18 375
	Garage/parkering	0	1 875
	Skador/klotter/skadegörelse	5 182	2 088
	Vattenskada	3 982	121 168
		227 036	250 562
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	385 640
	Lokaler	308 000	0
	Entré/trapphus	0	34 537
	VVS	0	107 800
	Elinstallationer	39 500	0
	Tak	132 300	750 229
	Mark/gård/utemiljö	0	1 221 516
		479 800	2 499 722
	Taxebundna kostnader		
	El	133 947	135 278
	Värme	881 675	882 590
	Vatten	199 523	246 401
	Sophämtning/renhållning	164 182	168 458
	Grovsopor	12 190	29 827
		1 391 517	1 462 554
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	263 994	252 425
	Kabel-TV	211 524	183 094
	Bredband	2 885	3 431
		478 403	438 950
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	175 060	162 990

TOTALT DRIFTKOSTNADER **3 671 350** **5 663 569**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	4 631	6 784
	Tele- och datakommunikation	899	1 248
	Juridiska åtgärder	3 438	17 500
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	33 750	28 750
	Föreningskostnader	30 154	41 552
	Styrelseomkostnader	14 450	10 968
	Fritids- och trivselkostnader	7 903	7 458
	Förvaltningsarvode	140 696	112 570
	Förvaltningsarvoden övriga	4 351	26 232
	Administration	28 436	11 543
	Korttidsinventarier	6 153	15 289
	Konsultarvode	25 634	30 616
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 680	7 530
	Övriga driftskostnader	0	4 800
		309 025	324 115

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	151 340	146 875
	Sociala kostnader	47 544	42 782
		198 884	189 657

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 385 846	1 385 846
		1 385 846	1 385 846

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-38 269 803	-36 883 958
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 385 846	-1 385 846
	Utgående avskrivning enligt plan	-39 655 649	-38 269 803
	Planenligt restvärde vid årets slut	102 947 433	104 333 279
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 685 500	3 685 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 377 000	84 905 000
	Taxeringsvärde mark	56 982 000	39 687 000
		149 359 000	124 592 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	147 000 000	123 000 000
	Lokaler	2 359 000	1 592 000
		149 359 000	124 592 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		5 000	5 000

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	167 645	160 420
	Klientmedel hos SBC	2 490 692	1 849 015
	Fordringar kreditfakturor	0	1 500
		2 658 337	2 010 935

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 604	0
		55 604	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 342 331	1 178 653
	Reservering enligt stadgar	374 000	374 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 342 331	-210 322
	Vid årets slut	374 000	1 342 331

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	SBAB	0,840 %	16 225 666	16 505 666	2020-10-14
	SBAB	0,900 %	17 501 205	17 741 205	2020-10-28
	SBAB	1,170 %	23 257 200	23 537 200	2021-01-12
	SBAB	1,050 %	23 197 724	23 477 724	2020-01-14
	SBAB	0,970 %	11 105 750	11 385 750	2020-11-09
	Summa skulder till kreditinstitut		91 287 545	92 647 545	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-69 390 345	-1 360 000	
			21 897 200	91 287 545	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 487 545 kr. 

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	135 163 000	135 163 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	42 640	38 600
	Sociala avgifter	13 397	12 128
	Avgifter och hyror	625 720	591 697
		681 757	642 425

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerat underhåll av samtliga tak.

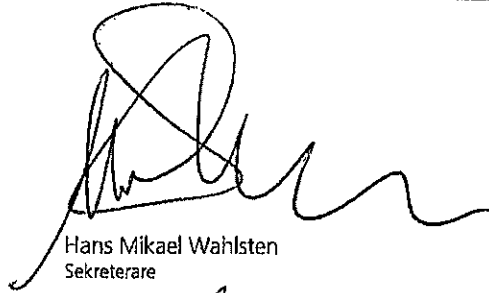


Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 19 / 5 2020



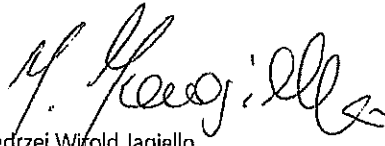
Åsa Dahlström
Ordförande



Hans Mikael Wahlsten
Sekreterare

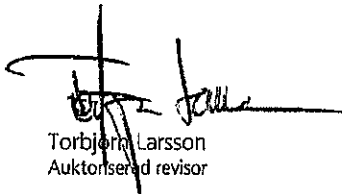


Anders Emil Almgren
Kassör



Jędrzej Włod Jagiello
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020



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 2019.

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 2019 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 revisions sed 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 uppger, 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 revisions sed 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 2019 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 revisionssed 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, konsoletteringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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 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 25 maj 2020

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor