

Årsredovisning

för

Brf Västan 1

769611-0894

Räkenskapsåret

2019-09-01 – 2020-08-31

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Västan 1, med säte i Vaxholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 – 2020-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Västan 1 i Vaxholms kommun 2004-11-11 till ett sammanlagt anskaffningsvärde av 51 348 873 kronor.

Föreningens fastighet består av 5 flerbostadshus i 3 våningar med totalt 51 bostadsrätter och 3 hyresrätter samt friliggande förrådsbyggnader med en yta på ca 250 kvm. Den totala boytan är 3507 kvm. Föreningen disponerar 59 parkeringsplatser och tomtmark som uppgår till 7025 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1,5 rum och kök
23 st	2 rum och kök
17 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-12-31.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och tillsyn av undercentral för fjärrvärme och vatten samt jourtjänst, med Vaxholms Värmeservice AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2021-08-31.

TS
HS
JL
R
Jen

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 824 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stadgarna med minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 8.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsens sammansättning fram till och med ordinarie föreningsstämma den 9 januari 2020

Malin Gårdestam	ledamot
Kjell Jansson	ordförande/sekreterare, husvärd
Stefan Larsson	ledamot, husvärd
Anders Löfberg	ledamot, husvärd
Kerstin Trägårdh	kassör, husvärd
Thomas Stensils	ledamot, husvärd

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie föreningsstämma den 9 januari 2020

Joar Gustafsson	ledamot, husvärd
Kjell Jansson	ordförande/sekreterare, husvärd
Henrik Larsson	ledamot, husvärd
Kerstin Trägårdh	kassör, husvärd
Thomas Stensils	ledamot, husvärd

Revisorer

Johan Bergström
Ekonomihuset Revision i Österåker AB

Valberedning

Kjell Ericson
Åsa Öhman
Torgny Pettersson

TS
K. J. H.
L. J. H.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Byte av reglersystem till fjärrvärmecentraler	2005	se Underhållsplan 2014, rev. 2015
Inglasning av altaner och balkonger	2008	
Målning av samtliga fönster och uteförråd	2008	
OVK besiktning	2009	Vallentuna Driftkontroll AB
Taköversyn (byte av trasiga pannor etc)	2010	
Utredning av tak och undertak	2013 - 2014	Stoft AB
OVK besiktning	2016	Engi AB
Ombyggnad av fjärrvärme och ventilation	2016 - 2017	Hellströms Rör AB
Radonkontroll och sanering	2017 - 2018	ComNet AB, Täby
<u>Under budgetåret utfört underhåll</u>		
Energideklaration, kontroll	2019	Basteknik, L Söderman
Spolning av avloppsstammar och grenledningar	2020	Solna Högtrycksspolning AB
Ombyggnad av alla hustak (pannor, innertak)	2020	GH Johansson AB, Plåtslagaren, och Stoft AB

I enlighet med Underhållsplanen och med stämmobeslut upphandlades ombyggnad av samtliga hustak. Upphandlingen avsåg nya takpannor i betong samt undertak av råspont. Materialval godkändes av Vaxholms kommun. Till huvudentreprenör valdes Plåtslagaren GH Gustavsson AB och som byggkonsult anlätades Stoft AB. Arbetet utfördes oavkortat från och med mars 2020 till och med september 2020. Arbetet är besiktigat och godkänt.

Finansieringen av takombyggnaden skedde enligt stämmobeslut medelst lån. Erhållet lånelöfte avsåg sju miljoner kronor, men endast 4 500 000 kronor utnyttjas. Övriga medel togs direkt ur kassa. Styrelsen avser därför inte föreslå någon höjning av årsavgiften inför det kommande räkenskapsåret.

Styrelsen har inlett ett samråd med Roslagsvatten AB om föreningens hushållsavfall. Avsikten är att sophantering flyttas ut till en sopstation utanför området. Slutlig plats är inte bestämd då det också påverkar tio egnahemsägare inom Kullaskogens Samfällighet samt Vaxholms kommun avseende bygglov. En arbetsgrupp är tillsatt med alla berörda parter, som i samråd med Roslagsvatten AB ska ta fram ett gemensamt förslag. Föreningen källsorterar sitt hushållsavfall sedan ett drygt år, vilket medfört en halvering av årskostnaden för sophantering.

Under senare år har upprepade lokala stopp uppstått i avloppsstammarnas grenledningar. Styrelsen beslutade därför om stamspolning av hela systemet, vilket genomfördes i januari 2020. Efterkontroll har skett och i ett fall har grenledning från en lägenhet videofilmats för att dokumentera eventuella skador.

I enlighet med föreningens fastighetsförsäkring genomfördes den regelbundna fuktskadekontrollen i augusti. Samtliga bostadsrättsinnehavare har därefter fått ett fuktskadeprotokoll, att förvaras i lägenhetspärmerna, med förslag på eventuella åtgärder.

I januari 2020 drabbades föreningen av lägenhetsinbrott hos tre medlemmar. Inbrotten har skett via låsta fönster eller via balkong. Samtliga drabbade medlemmar bor på bottenvåning. Såväl enskilda försäkringsbolag som föreningens anlätades.

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

TS
KS
HL



bjm

Avtal med leverantörer

För en ansvarsfull och kostnadsmedveten skötsel av vår verksamhet har föreningen träffat avtal med professionella företag, gärna med lokal anknytning. Nedan redovisas de med långsiktiga avtal.

Ekonomisk förvaltning	Fastum AB
El	EON (elnät) och Skellefteå Kraft AB (el)
Fastighetsskötsel	Vaxholms Värmeservice AB
Fjärrvärme	EON Värme / Adven Energi
Försäkringar	IF och Anticimex
Hissar	Kone AB
Kabel-TV, fiber	Telenor Sverige AB
Lån, finansiellt stöd	Handelsbanken, Vaxholm
Markskötsel, p-platser mm	Kullaskogens Samfällighet
Revision	Ekonomihuset Revision i Österåker AB (fd Mårtenssons Revisionsbyrå AB)
Städning, trapphus	PZ Städ AB
Tvättmaskiner/Torktumlare	Electrolux AB
Vatten och avfallshantering	Roslagsvatten AB

Styrelsen har fortsatt tidigare stadfäst ekonomisk plan och aktivt verkat för goda räntevillkor för föreningens lån som omsatts under räkenskapsåret.

Under räkenskapsåret har 3 lån omsatts till fortsatt låg ränta bunden under två år. Lånens förfallodagar är utspridda över året. Föreningens samtliga lån och dess räntesatser redovisas i Resultat- och balansräkningens notapparat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut den 31 augusti 68 (67 fg år) medlemmar. Under samma period har bostadsrätten till 6 (5 fg år) lägenheter försålts eller överlåtits på annan familjemedlem. En medlem har beviljats tidsbegränsad rätt till andrahandsuthyrning. Föreningen har tre lägenheter med hyresrätt uthyrda.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	3 207	3 210	3 210	3 215
Resultat efter finansiella poster	-295	-80	-469	1
Balansomslutning	57 114	52 918	53 325	54 111
Soliditet (%)	48,39	52,79	52,53	52,64
Fastighetslån kr/kvm	7 916	6 986	7 054	7 122
Skuldränta (%)	1,21	1,43	1,45	1,45
Årsavgift kr/kvm	824	824	865	865

TS
KT HL
HL
TL

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	30 946 247	1 602 200	-4 535 716	-79 626	27 933 105
Avsättning yttre underhåll		180 000	-259 626	79 626	0
Årets resultat				-295 439	-295 439
Belopp vid årets utgång	30 946 247	1 782 200	-4 795 342	-295 439	27 637 666

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 795 342
årets förlust	-295 439
	-5 090 781

behandlas så att	
avsättning till yttrefond	180 000
i ny räkning överföres	-5 270 781
	-5 090 781

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

KT TJ + EL
HAL

Resultaträkning

	Not	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 890 524	2 890 524
Hysesintäkter	2	316 910	319 150
Övriga rörelseintäkter	3	229 825	228 426
Summa nettoomsättning		3 437 259	3 438 100
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-31 087	-33 844
Periodiskt underhåll		-204 991	-40 300
Driftskostnader	4	-1 849 646	-1 848 092
Administrationskostnader	5	-208 018	-97 266
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-84 440	-106 189
Fastighetsskatt/avgift		-77 166	-74 358
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 455 348	-2 200 049
Avskrivning byggnad		-732 408	-732 408
Avskrivningar övrigt		-186 808	-228 061
Summa avskrivningar		-919 216	-960 469
Resultat före finansiella poster		62 695	277 582
Räntekostnader på fastighetslån		-358 134	-357 208
Summa kapitalnetto		-358 134	-357 208
Resultat efter finansiella poster		-295 439	-79 626
Årets resultat		-295 439	-79 626

TS - h - (a)
KT h2

Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	33 712 985	34 632 201
Mark	6	15 358 448	15 358 448
Pågående arbete		4 905 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		53 976 433	49 990 649

Summa anläggningstillgångar

53 976 433

49 990 649

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuella skattefordringar		30 829	60 403
Övriga fordringar		0	744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	55 145	70 455
Summa kortfristiga fordringar		85 974	131 602

Kassa och bank

3 051 395

2 795 622

Summa omsättningstillgångar

3 137 369

2 927 224

SUMMA TILLGÅNGAR

57 113 802

52 917 873

TS
KT HL

Balansräkning

Not

2020-08-31

2019-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

30 946 247

30 946 247

Fond för yttre underhåll

1 782 200

1 602 200

Summa bundet eget kapital

32 728 447

32 548 447

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-4 795 342

-4 535 716

Årets resultat

-295 439

-79 626

Summa fritt eget kapital

-5 090 781

-4 615 342

Summa eget kapital

27 637 666

27 933 105

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

27 523 692

24 356 828

Summa långfristiga skulder

27 523 692

24 356 828

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

238 496

143 856

Leverantörsskulder

1 288 039

93 356

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

425 909

390 728

Summa kortfristiga skulder

1 952 444

627 940

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

57 113 802

52 917 873

KT TS
HL Lj


Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

På grund av byte av redovisningssystem kan skillnader i jämförelsetal förekomma.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngörs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

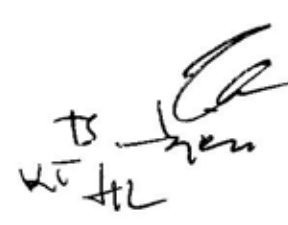
Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomsättning.

TS
Wt H2



Not 2 Hyresintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Hyresintäkter, bostäder	206 644	203 320
Hyresintäkter, p-plats	110 266	115 830
	316 910	319 150

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Elavgifter	51 978	51 187
Hyresintäkt bredband, ej moms	164 592	164 592
Övriga intäkter	13 255	12 647
	229 825	228 426

TS
KT HL
Här

Not 4 Driftskostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Fastighetsskötsel	86 652	45 899
Reparationer / Underhåll	-11 350	58 073
Trivselåtgärder	416	395
Städkostnader	98 829	105 588
Hyra av entrémattor	15 712	11 576
Snöröjning/sandning	0	69 270
Hysesersättningsavgift	417	417
Hisservice/besiktning	86 918	49 451
Reparation tvättstuga	22 502	21 964
Gemensamhetsanläggning	179 510	179 510
Hissreparationer	10 956	0
Fastighetsel	196 585	229 550
Uppvärmning	395 721	430 311
Vatten och avlopp	370 772	257 214
Avfallshantering	92 094	121 022
Försäkringskostnader	103 712	72 476
Självrisker	15 000	0
Kabel-tv	501	501
Bredband	166 232	168 072
Teknisk förvaltning	0	20 979
Förbrukningsinventarier	11 090	0
Förbrukningsmaterial	7 378	5 824
	1 849 647	1 848 092

TS
HT
HL
LH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 -2020-08-31	2018-09-01 -2019-08-31
Telefoni	4 276	2 536
Hemsida	4 335	3 252
Porto	29	642
Föreningsgemensamma kostnader	8 563	8 000
Revisionsarvode	33 938	33 525
Ekonomisk förvaltning	65 614	28 449
Bankkostnader	3 745	5 080
Medlems-/föreningsavgifter	5 920	5 810
Övriga resekostnader	0	59
Övriga poster	61 598	9 913
Upprättande av energidekl	20 000	0
	208 018	97 266

Not 6 Byggnader och mark

	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	58 230 046	58 230 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 230 046	58 230 046
Ingående avskrivningar	-8 239 397	-7 278 928
Årets avskrivningar	-919 216	-960 469
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 158 613	-8 239 397
Utgående redovisat värde	49 071 433	49 990 649

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Bredband	13 703	31 235
Hissavtal	26 320	24 724
Försäkring	15 123	14 495
	55 146	70 454

TS
120 102



Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-08-31	Lånebelopp 2019-08-31
Stadshypotek 099362	1,45	2021-06-01	5 750 000	5 750 000
Stadshypotek 140494	1,45	2021-12-01	5 750 000	5 750 000
Stadshypotek 157844	1,53	2022-01-30	5 586 750	5 645 250
Stadshypotek 260625	1,39	2021-12-01	5 206 688	0
Stadshypotek 281006	1,53	2022-01-30	1 968 750	0
Stadshypotek 286463	1,519	2023-06-01	3 500 000	0
Stadshypotek 7670	1,45	2020-03-30	0	5 261 684
Stadshypotek 22437	1,45	2020-06-01	0	2 093 750
			27 762 188	24 500 684
Kortfristig del av långfristig skuld			238 496	143 856

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

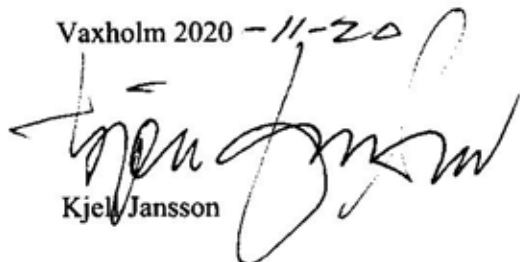
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader	31 748	25 795
Revision	33 400	32 900
Fastighetsel	12 347	13 761
Fjärrvärme	8 830	8 030
Avfallskostnader	14 349	23 167
Vatten- och avlopp	50 341	10 357
Förutbetalda avgifter och hyror	274 896	276 718
	425 911	390 728

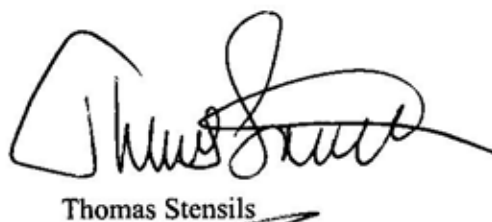
DB
Kf AL
här

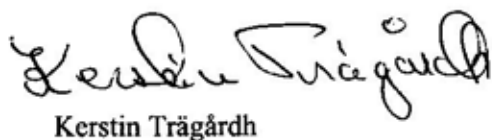
Not 10 Ställda säkerheter

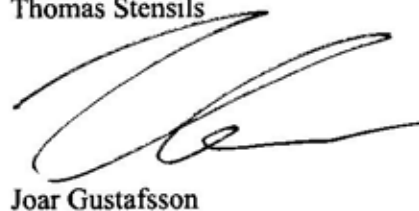
	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckning	27 854 000	25 277 000
	27 854 000	25 277 000

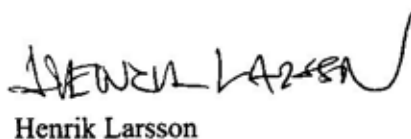
Vaxholm 2020 - 11-20


Kjell Jansson

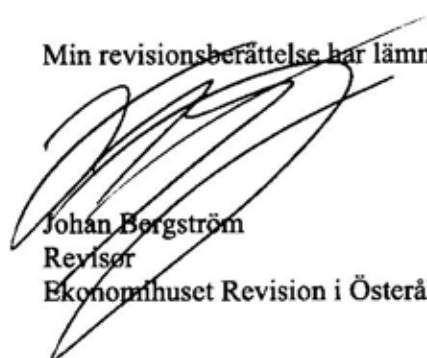

Thomas Stensils


Kerstin Trägårdh


Joar Gustafsson


Henrik Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 november 2020


Johan Bergström
Revisor
Ekonomihuset Revision i Österåker AB

KT - hen
H2

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 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 2020-08-31 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision 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 Brf Västan 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31 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 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 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:

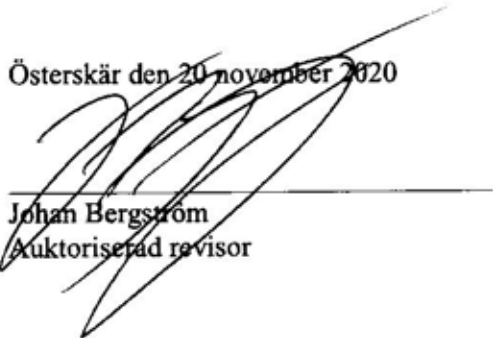
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med 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 20 november 2020



Johan Bergström
Auktoriserad revisor