

Årsredovisning

för

Brf Västan 1

769611-0894

Räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31

Åke Andersson
Kerstin Tunberg

Styrelsen för Brf Västan 1, med säte i Vaxholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 BoVera Konsult AB som från och med 2018-01-01 inkorporerats i Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

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 2020-08-31.

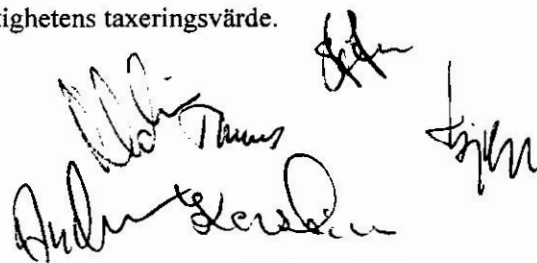
Föreningens ekonomi

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 framtagen 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 16 januari 2019

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

Styrelsens sammansättning från och med ordinarie föreningsstämma den 16 januari 2019

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

Revisorer

Johan Bergström
Mårtensson Revisionsbyrå

Valberedning

Mait Henriksson, Kulldalsvägen 17C
Kjell Ericson, Kulldalsvägen 21A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föregående års redovisade förberedelser av upphandling av renovering av samtliga tak fortsatt. Efter avslag om bygglov avseende byte till plåttak och solceller har upphandlingen fördröjts. Två extra föreningsstämmor har prövat frågan om takomläggningen, varvid beslut tagits om att kontraktera en fastighetskonsult, Stoft Fastighetsteknik AB, för att säkerställa en professionell upphandling. En slutlig extra föreningsstämma är planerad till oktober 2019 för beslut om entreprenad och byggstart.

Ombyggnaden kommer att finansieras genom att föreningen upptar ett nytt banklån. Någon höjning av medlemsavgiften i anledning av ombyggnaden är inte planerad för kommande verksamhetsår. Byggstart är planerad till våren 2020.

Under våren 2019 initierades samrådsmöten med Kullaskogens Samfällighet i syfte att utveckla arbetet inom gemensamheten och ta fram nytt underlag till styrdokument i anledning av att bostadsrättsföreningen Kullaskogen avser att begära sitt utträde ur Samfälligheten.

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



Avtal med leverantörer

För en ansvarfull och kostnadsmedveten skötsel av vår verksamhet har föreningen träffat avtal med professionella företag. Nedan redovisas de med långsiktiga avtal. Under räkenskapsåret har Stoft Fastighetsteknik AB tillkommit.

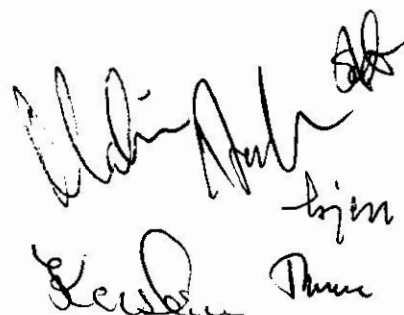
Ekonomisk förvaltning	Fastum AB/BoVera
El	EON elnät och Skellefteå Kraft AB el
Fastighetsskötsel	Vaxholms Värmeservice AB
Fjärrvärme	EON Värme / Adven Energi
Försäkringar	IF och Anticimex
Hissar	Kone AB
Kabel-TV, fiber	Telenor
Lån, finansiellt stöd	Handelsbanken
Markskötsel, p-platser mm	Kullaskogens Samfällighet
Revision	Mårtenssons Revisionsbyrå AB
Städning, trapphus	PZ Städ AB
Underhåll, fastighet	Stoft Fastighetsteknik 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. Föreningens samtliga lån och dess räntesatser redovisas i Resultat- och balansräkningens notapparat.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut den 31 augusti 67 (70 fg år) medlemmar. Under samma period har bostadsrätten till fyra (4 fg år) lägenheter överlåtits. En medlem har beviljats tidsbegränsad rätt till andrahandsuthyrning. Föreningen har också tre lägenheter med hyresrätt uthyrda.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	3 210	3 210	3 215	3 207
Resultat efter finansiella poster	-80	-469	1	-72
Balansomslutning	52 918	53 325	54 111	54 262
Soliditet (%)	52,79	52,53	52,64	52,49
Fastighetslån kr/kvm	6 986	7 054	7 122	7 188
Skuldränta (%)	1,43	1,45	1,45	1,35
Årsavgift kr/kvm	824	865	865	865


Styrelsen

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	1 454 200	-3 918 804	-468 912	28 012 731
Avsättning yttre underhåll		148 000	-616 911	468 912	1
Årets resultat				-79 626	-79 626
Belopp vid årets utgång	30 946 247	1 602 200	-4 535 715	-79 626	27 933 106

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 535 716
årets förlust	-79 626
	-4 615 342
behandlas så att avsättning till yttrefond i ny räkning överföres	180 000
	-4 795 342
	-4 615 342

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

[Handwritten signatures and notes]
Sekt
trj
Dersku Thun

Resultaträkning

	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 890 524	2 890 524
Hysesintäkter	2	319 150	319 180
Övriga rörelseintäkter	3	228 426	235 151
Summa nettoomsättning		3 438 100	3 444 855
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-33 844	0
Periodiskt underhåll		-40 300	0
Driftskostnader	4	-1 848 092	-2 034 465
Administrationskostnader	5	-97 266	-121 898
Arvoden och personal med tillhörande kostnader		-106 189	-188 920
Fastighetsskatt/avgift		-74 358	-72 198
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 200 049	-2 417 481
Avskrivning byggnad		-732 408	-732 408
Avskrivningar övrigt		-228 061	-407 905
Summa avskrivningar		-960 469	-1 140 313
Resultat före finansiella poster		277 582	-112 939
Ränteintäkter		0	125
Räntekostnader på fastighetslån		-357 208	-356 035
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-63
Summa kapitalnetto		-357 208	-355 973
Resultat efter finansiella poster		-79 626	-468 912
Årets resultat		-79 626	-468 912

[Handwritten signatures and notes]
Sven Thune

Balansräkning

Not

2019-08-31

2018-08-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnad	6	34 632 201	35 592 670
Mark	6	15 358 448	15 358 448
Summa materiella anläggningstillgångar		49 990 649	50 951 118

Summa anläggningstillgångar

49 990 649 **50 951 118**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 745
Aktuella skattefordringar		60 403	79 328
Övriga fordringar		744	3 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	70 455	44 938
Summa kortfristiga fordringar		131 602	132 666

Kassa och bank

2 795 622 2 240 851

Summa omsättningstillgångar

2 927 224 **2 373 517**

SUMMA TILLGÅNGAR

52 917 873 **53 324 635**

Handwritten signatures and text:
[Signature] [Signature] [Signature]
- [Signature]
Gerdin Thun

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		30 946 247	30 946 247
Fond för yttre underhåll		1 602 200	1 454 200
Summa bundet eget kapital		32 548 447	32 400 447
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 535 716	-3 918 804
Årets resultat		-79 626	-468 912
Summa fritt eget kapital		-4 615 342	-4 387 716
Summa eget kapital		27 933 105	28 012 731
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	24 500 684	24 500 684
Summa långfristiga skulder		24 500 684	24 500 684
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	0	238 496
Leverantörsskulder		93 356	77 130
Övriga skulder		0	42 861
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	390 728	452 733
Summa kortfristiga skulder		484 084	811 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 917 873	53 324 635


Hans
Anja
Lars

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, utrangeras 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 balansomslutning.

Handwritten signatures and initials in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signatures appear to be 'Dyl', 'hjen', and 'Larsen'.

Not 2 Hyresintäkter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Hyresintäkter, bostäder	203 320	200 936
Hyresintäkter, p-plats	115 830	118 244
	319 150	319 180

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Elavgifter	51 187	48 967
Hyresintäkt bredband, ej moms	164 592	164 592
Övriga intäkter	12 647	21 592
	228 426	235 151

Not 4 Driftskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetsskötsel	45 899	0
Reparationer / Underhåll	58 073	79 499
Trädgårdsskötsel	0	771
Trivselåtgärder	395	0
Städkostnader	105 588	101 688
Hyra av entrémattor	11 576	15 072
Snöröjning/sandning	69 270	0
Hyresersättningsavgift	417	0
Hisservice/besiktning	49 451	92 162
Reparation tvättstuga	21 964	86 854
Besiktningsskostnader	0	3 249
Gemensamhetsanläggning	179 510	158 787
Fastighetsel	229 550	227 692
Uppvärmning	430 311	427 382
Vatten och avlopp	257 214	325 044
Avfallshantering	121 022	120 362
Försäkringskostnader	72 476	81 804
Kabel-tv	501	0
Bredband	168 072	169 034
Teknisk förvaltning	20 979	83 764
Förbrukningsinventarier	0	46 969
Förbrukningsmaterial	5 824	14 332

[Handwritten signatures and initials]

1 848 092 2 034 465

Not 5 Övriga externa kostnader

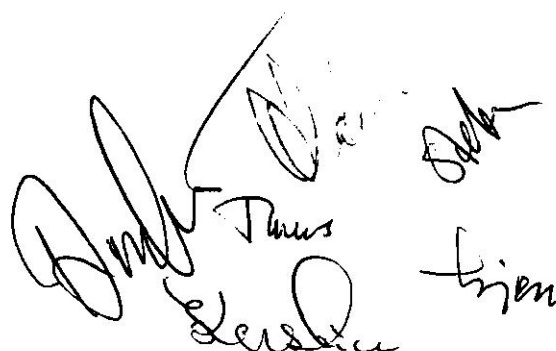
	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Telefoni	2 536	0
Hemsida	3 252	0
Porto	642	354
Föreningsgemensamma kostnader	8 000	0
Revisionsarvode	33 525	32 720
Ekonomisk förvaltning	28 449	59 044
Bankkostnader	5 080	2 561
Medlems-/föreningsavgifter	5 810	0
Övriga resekostnader	59	0
Övriga poster	9 913	27 219
	97 266	121 898

Not 6 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden	58 230 046	58 230 046
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 230 046	58 230 046
Ingående avskrivningar	-7 278 928	-6 138 615
Årets avskrivningar	-960 469	-1 140 313
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 239 397	-7 278 928
Utgående redovisat värde	49 990 649	50 951 118

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Bredband	31 235	27 405
Hissavtal	24 724	3 929
Försäkring	14 495	13 604
	70 454	44 938



Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
Stadshypotek 7670	1,45	2020-03-30	5 261 684	5 316 680
Stadshypotek 22437	1,45	2020-06-01	2 093 750	2 218 750
Stadshypotek 99362	1,45	2021-06-01	5 750 000	5 750 000
Stadshypotek 901188	1,39	2021-12-01	5 750 000	5 750 000
Stadshypotek 918969	1,53	2022-01-30	5 645 250	5 703 750
Avgår kortfristig del			0	-238 496
			24 500 684	24 500 684

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader	25 795	25 842
Revision	32 900	32 188
Fastighetsel	13 761	13 983
Fjärrvärme	8 030	8 141
Avfallskostnader	23 167	19 357
Vatten- och avlopp	10 357	50 838
Övriga upplupna kostnader	0	4 618
Förutbetalda avgifter och hyror	276 718	297 766
	390 728	452 733

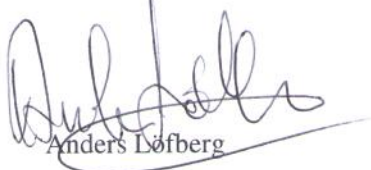
Wästan
Thoms
Larsen
björn

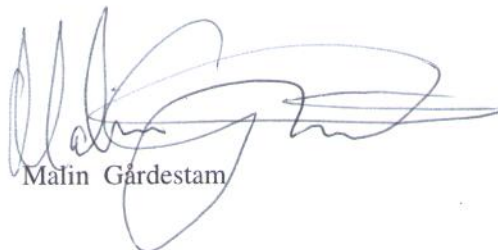
Not 10 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	25 277 000 25 277 000	25 277 000 25 277 000

Vaxholm 2018

2019-11-05


Anders Lörberg


Malin Gärdestam


Kjell Jansson

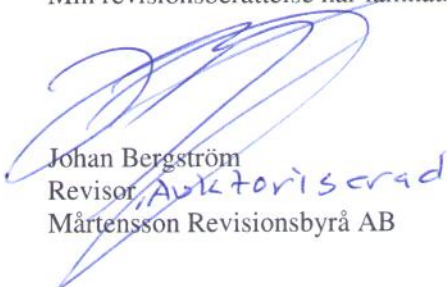

Stefan Larsson


Thomas Stensils


Kerstin Trägårdh

Min revisionsberättelse har lämnats

2019-11-26


Johan Bergström
Revisor *Auktoriserad*
Mårtensson Revisionsbyrå AB


Three signatures in blue ink, likely representing the board members mentioned in the text below.

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 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.



Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2018-09-01 - 2019-08-31 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 26 november 2019



Johan Bergström
Auktoriserad revisor

Brf Västan 1
Kulladalsvägen 23
185 37 Vaxholm

2019-11-26

Till revisor Johan Bergström

Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av Brf Västan 1s finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2019-08-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Vi bekräftar följande.

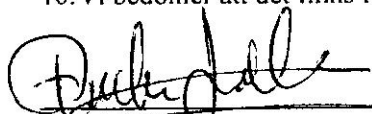
Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

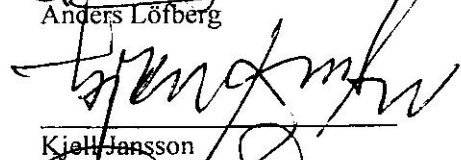
Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - styrelsen,
 - medlemmar som har viktiga roller inom föreningen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom medlemmar, tidigare medlemmar, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka styrelsens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

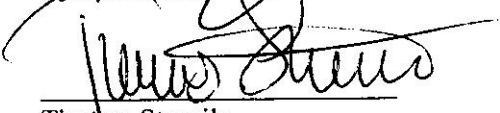
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder föreningen med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.
9. Vi har upplyst dig om eventuella pågående eller kommande tvister.
10. Vi bedömer att det finns förutsättningar för fortsatt drift de kommande 12 månaderna.



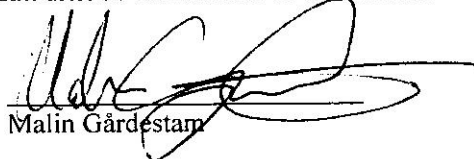
Anders Löfberg



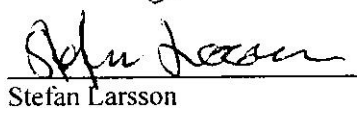
Kjell Jansson



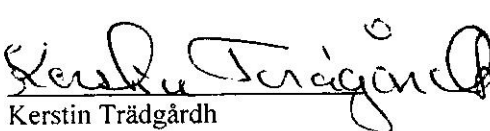
Thomas Stensils



Malin Gårdestam



Stefan Larsson



Kerstin Trädgårdh