


**Årsredovisning**  
för  
**Brf Västra Saltsjön**

769601-8717

Räkenskapsåret

2016

*Sth*  *my*

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket i juni 2014.

#### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Sicklaön 37:59 i Nacka kommun.  
Inflyttning i fastigheten skedde i januari 2006.

Föreningens fastighet består av 38 bostadslägenheter med följande fördelning

#### Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
14 st	4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 3 294 kvm.

#### Fastighetsförsäkring

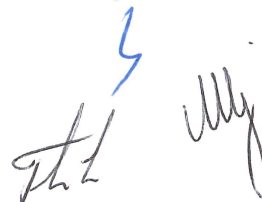
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i Saltsjöqvarns Samfällighetsförening. De gemensamma anläggningarna består av körvägar inklusive tunnel, gästparkering, allmänt tillgängliga kommunikationsytor, hiss, grönområde, planteringar, lekplatser, miljöstation, pumpstation, ledningsnät för spill- och dagvattenavlopp och sprinkler- och kallvatten, sopsuganläggning samt serviceproviderum för fiberoptik.

#### Servitut

Fastigheten Sicklaön 37:58 (Brf Östra Saltsjön) och Sicklaön 37:7 (Brf Inloppet) belastas av servitut till förmån för Sicklaön 37:59, gällande utrymme för värmeundercentral, centralutrustning och ledningar. Fastigheten Sicklaön 37:4 kan komma att belastas av servitut till förmån för Sicklaön 37:59 gällande burspråk på fasad.



#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift enligt tioårig lättnadsperiod: halv fastighetsavgift i deklARATIONEN t o m 2015, därefter hel avgift. Fastighetsskatt för lokaler/garage är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten har vid räkenskapsårets utgång 2016 ett taxeringsvärde på 65 800 000 kr, varav mark 18 800 000 kr och byggnad 47 000 000 kr. Värdeår är 2005.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2017-12-31.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med MFS Fastighetservice avseende teknisk förvaltning. Med ComHem finns avtal tecknat gällande kabel-tv, samt med Ownit gällande fibernät.

#### Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 24 november 2004.

#### Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

#### 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 uppgick under 2016 till 765 kr/kvm boyta per år.

Styrelsen beslutade att sänka medlemmarnas avgifter med 10 % från 1 januari 2017.

#### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt styrelsens beslut med 111 tkr per år.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 30 maj 2016 haft följande sammansättning:

#### Ledamöter

Thomas Lindberg	ordförande
Marie Louise Jansson	
Arne Erlandsson	
Florian von Tiedemann	
Claes Foberg	

#### Suppleanter

Bo Rehn
Erik Alquist
Björn Jonsson
Håkan Brandt

THL S allij

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg Hansa.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Christer Sahlberg Sammankallande

*Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Föreningen firade 10 år efter första inflyttning med en gemensam middag i en närbelägen restaurang i samband med årets stämma.

En rensning av uttjänta cyklar i vårt cykelrum påbörjades hösten 2015 och avslutades under våren 2016.

Föreningen har tecknat avtal med en leverantör för fjärravläsning av lägenheternas elförbrukning.

Mätning av radon i våra lägenheter enligt Nacka Kommuns och Boverkets anvisningar påbörjades mot slutet av året och beräknas avslutas under första kvartalet 2017.

En större akutreparation av radiator- och varmvattensystemen fick genomföras i vår värmecentral. Reparationen är anmäld till vårt försäkringsbolag.

Vi följer den sedan 2014 den nya redovisningsseden avseende upprättande av bokslut enligt K2-reglerna samt linjär avskrivning på 100 år.

En konsekvens av övergången till linjär avskrivning är att föreningen uppvisar ett negativt rörelseresultat när avskrivningarna räknas in.

Fokus ligger numer på att uppvisa ett så starkt kassaflöde att det kort- och långsiktiga underhållsbehovet kan finansieras.

Föreningens ekonomi har varit god under 2016 med ett stort överskott i rörelsen. Detta har resulterat i ett starkt positivt kassaflöde och vi har amorterat väsentligt mer än underhållsbehovet.

Under 2016 har föreningens största lån, bundet på 5 år, lagts om, vilket har resulterat i minskande räntekostnader.

Styrelsen beslutade att sänka medlemmarnas avgifter med 10 % från 1 januari 2017 då styrelsen bedömer att i rådande låga ränteläge det kommer att finnas utrymme för fortsatt hög amorteringstakt även med de sänkta avgifterna.

Två städdagar har genomförts tillsammans med vår grannförening Östra Saltsjön för skötsel och städning av den gemensamma innergården.

⚡  
Th  
Mj



<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	2 519 856	2 519 856
Hyror och övriga intäkter	554 346	579 623
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-2 354 457	-2 440 711
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	<b>719 745</b>	<b>658 768</b>
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-35 152	15 794
Årets amorteringar	-718 750	-799 024
Förändring likvida medel	-34 157	-124 461
Likvida medel vid årets början	1 076 175	1 200 635
Likvida medel vid årets slut	1 042 017	1 076 175

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 59 (59) medlemmar. Under året har 3 medlemmar tillträtt samt 3 medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (2) antal överlåtelse. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning (tkr)	2 936,33	2 940,97	2 824,72	2 837,62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-580,91	-641,89	-691,08	280,41
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	719,74	658,77	531,16	473,63
Soliditet (%)	78,36	78,07	77,77	77,68
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	2,65	2,96	3,20
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	10 344,00	10 563,00	10 805,00	10 925,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	51,79	55,94	57,22	57,86
Fastighetens belåningsgrad	21,13	21,40	21,71	21,79
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	765,00	765,00	765,00	765,00

### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

### Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

### Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.



Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta (%)

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad (%)

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

**Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Yttre rep. fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	<b>127 160 000</b>	<b>1 043 280</b>	<b>-622 005</b>	<b>-641 892</b>	<b>126 939 383</b>
Disposition av föregående års resultat:		<b>111 000</b>	<b>-752 892</b>	<b>641 892</b>	<b>0</b>
Årets resultat				<b>-580 915</b>	<b>-580 915</b>
Belopp vid årets utgång	<b>127 160 000</b>	<b>1 154 280</b>	<b>-1 374 897</b>	<b>-580 915</b>	<b>126 358 468</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 374 895
årets förlust	-580 915
	<b>-1 955 810</b>

behandlas så att till yttre fonden reserveras	111 000
i ny räkning överföres	-2 066 810
	<b>-1 955 810</b>

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

5  
JHL  
Mj

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 936 330	2 940 968
Övriga rörelseintäkter		137 582	157 328
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 073 912</b>	<b>3 098 296</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 389 590	-1 270 141
Övriga externa kostnader	4	-221 495	-176 984
Personalkostnader	5	-63 081	-63 081
Avskrivningar		-1 300 660	-1 300 660
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 974 826</b>	<b>-2 810 866</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>99 086</b>	<b>287 430</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		291	1 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-680 292	-930 504
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-680 001</b>	<b>-929 322</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-580 915</b>	<b>-641 892</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-580 915</b>	<b>-641 892</b>

⚡  
JLH  
Mj

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	159 959 104	161 259 764
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>159 959 104</b>	<b>161 259 764</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>159 959 104</b>	<b>161 259 764</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		412	0
Övriga fordringar	7	1 095 920	1 134 027
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	203 960	202 587
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 300 292</b>	<b>1 336 614</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		800	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>800</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 301 092</b>	<b>1 336 614</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>161 260 196</b>	<b>162 596 378</b>

→  
Thh  
Mj



## Balansräkning

Not

2016-12-31

2015-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

127 160 000

127 160 000

Fond för yttre underhåll

1 154 280

1 043 280

**Summa bundet eget kapital**

**128 314 280**

**128 203 280**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 374 895

-622 004

Årets resultat

-580 915

-641 892

**Summa fritt eget kapital**

**-1 955 810**

**-1 263 896**

**Summa eget kapital**

**126 358 470**

**126 939 384**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9

33 979 724

34 594 450

**Summa långfristiga skulder**

**33 979 724**

**34 594 450**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

95 000

199 024

Leverantörsskulder

226 326

257 057

Skatteskulder

108 854

82 828

Övriga skulder

-738

-2 701

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

492 560

526 336

**Summa kortfristiga skulder**

**922 002**

**1 062 544**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**161 260 196**

**162 596 378**



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 519 856	2 519 856
P-plats och garage	416 474	421 112
	<b>2 936 330</b>	<b>2 940 968</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	116 532	119 714
Trädgårdsskötsel	5 547	0
Städkostnader	0	469
Hyra av entrémattor	21 259	20 937
Snöröjning/sandning	42 729	31 948
Serviceavtal	4 920	0
Hisskostnader	33 357	31 801
Besiktningkostnader	7 274	3 585
Inköp av parkeringstjänster	39 395	41 227
Gemensamhetsanläggning	268 789	270 447
Reparationer	68 925	24 030
Trädgård och utemiljö	6 500	239
Planerat underhåll	72 048	45 760
Fastighetsel	166 689	148 422
Uppvärmning	338 973	313 303
Vatten och avlopp	85 998	120 861
Försäkringskostnader	36 388	33 990
Kabel-tv	6 224	6 216
Bredband	49 704	49 704
Förbrukningsmaterial	18 338	7 490
Öresutjämning	1	-2
	<b>1 389 590</b>	<b>1 270 141</b>

*Thh* *Mj*

#### Not 4 Övriga externa kostnader

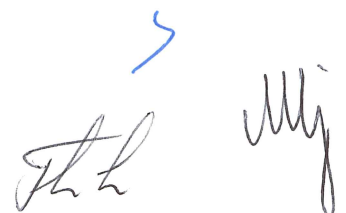
	2016	2015
Fastighetskatt	19 892	17 180
Fastighetsavgift	48 184	23 598
Fast.skatt/avgift ändrad tax	0	1 774
Telefoni	10 423	9 364
Hemsida	310	310
Porto	2 709	2 375
Föreningsgemensamma kostnader	18 572	6 406
Revisionsarvode	20 000	26 375
Ekonomisk förvaltning	82 713	79 960
Bankkostnader	2 712	2 000
Underhållsplan	3 620	3 591
Övriga poster	12 359	4 051
	<b>221 494</b>	<b>176 984</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	48 000	48 000
Sociala avgifter	15 081	15 081
	<b>63 081</b>	<b>63 081</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>164 960 000</b>	<b>164 960 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 700 236	-2 399 576
Årets avskrivningar	-1 300 660	-1 300 660
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 000 896</b>	<b>-3 700 236</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>159 959 104</b>	<b>161 259 764</b>

Handwritten signature and initials in blue ink, including a blue arrow pointing to the right.

### Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	26 518	57 852
Andra kortfristiga fordringar skadeersättning Trygg Hansa	28 184	0
Avräkningskonto förvaltare	1 041 218	1 076 175
	<b>1 095 920</b>	<b>1 134 027</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	40 392	36 388
Förutbetald kabel-TV	1 609	1 556
Förutbetalt bredband	12 426	12 426
Förutbetald ekonomisk förvaltning	25 215	22 250
Förutbetald samfällighetsavgift	61 232	59 654
Förutbetald vattenkostnad	25 566	30 321
Förutbetalda medlemsavgifter	5 020	5 020
Upplupna hyror/avgifter	32 500	34 972
	<b>203 960</b>	<b>202 587</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	0,43	2017-08-28	2 400 000	0
SEB	0,43	2017-08-28	9 398 476	0
SEB	1,03	2020-06-28	6 952 500	0
SEB	0,48	2017-08-28	4 273 748	0
Stadshypotek	2,71	2018-03-01	11 050 000	11 050 000
Stadshypotek			0	2 700 000
Stadshypotek			0	9 698 476
Stadshypotek			0	11 344 998
Avgår kortfristiga del av lånet			-95 000	-199 024
			<b>33 979 724</b>	<b>34 594 450</b>

### Not 10 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	38 000 000	38 000 000
	<b>38 000 000</b>	<b>38 000 000</b>

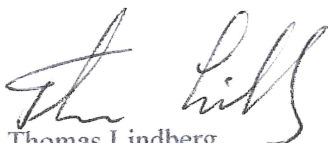




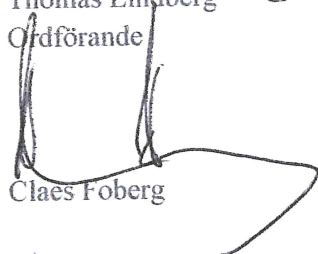
**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	52 485	143 535
Upplupna styrelsearvoden	79 128	64 248
Beräknade upplupna sociala avgifter	34 054	25 212
Beräknat arvode för revision extern	11 250	15 250
Upplupna elkostnader	16 243	14 061
Upplupna värmekostnader	51 952	44 411
Upplupna GA kostnader	42 240	0
Upplupna kostnader för fastighetsskötsel	9 559	0
Upplupna revisionskostnader	4 750	0
Upplupna kostnader för snöröjning	5 943	3 293
Förutbetalda avgifter och hyror	184 956	216 326
	<b>492 560</b>	<b>526 336</b>


Nacka den 25/4 2017



Thomas Lindberg  
Ordförande



Claes Foberg



Florian von Tiedeman



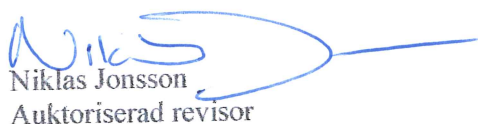
Arne Erlandsson



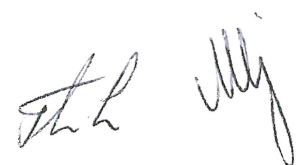
Marie-Louise Jansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor



## ***Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar***

---

### **Revisionsberättelse**

Till föreningsstämman i Brf Västra Saltsjön, org.nr 769601-8717

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

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

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

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

#### ***Grund för uttalanden***

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

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

#### ***Styrelsens ansvar***

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### ***Revisorns ansvar***

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västra Saltsjön för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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



### ***Styrelsens ansvar***

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

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

### ***Revisorns ansvar***

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18 maj 2017  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor