

Årsredovisning
för
Brf Västra Saltsjön

769601-8717

Räkenskapsåret

2018

5

Styrelsen för Brf Västra Saltsjön, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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 november 2018.

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 Gjensidige.

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 serviceproviderrum 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.

4

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 AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med MFS Fastighetservice avseende teknisk förvaltning.

Med ComHem finns avtal tecknat gällande kabel-tv, samt med Ownit gällande fibernät och IP-telefoni.

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 framtagen underhållsplan. Styrelsen beslutade att sänka medlemmarnas avgifter med 10 % från 1 januari 2017. Avgifter har varit oförändrade under 2018, vilket är 688 kr/kvm. Från och med den 1 januari 2019 sänks avgiften med 5%.

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 28 maj 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter

Erik Alquist
Marie Louise Jansson
Håkan Brandt
Daniel Söderberg
Claes Foberg

Suppleanter

Christer Backman
Per-Olov Björn
Björn Jonsson
Anette Oké Brådman

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 Gjensidige.

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Valberedning

Thomas Lindberg
Florian Von Tiedemann
Arne Erlandsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har en ny OVK (ventilationskontroll) genomförts i samtliga lägenheter och samtliga lägenheter är godkända efter mindre åtgärder.

Under 2018 har föreningen skrivit ett nytt 3-årsavtal med Ownit gällande bredband och IP-telefoni. Utökad bredbandshastighet och ny utrustning från Ownit har avtalats under hösten men förändringarna planeras till 2019.

Två års avtalet med Stockholm Exergi (fd. Fortum Värme) fick en olycklig start på året 2018 då ventilationen stördes under ett par vintermånader. Detta korrigerades under februari och styrningen av fjärrvärmeförbrukningen gentemot faktisk innertemperatur har fortsatt under året och utvärdering med eventuellt nya avtal kommer att ske under 2019.

Fyra laddplatser för elbilar har tagits i bruk i garaget under 2018.

På årets stämma godkändes för andra gången styrelsens förslag på ändringar i föreningens stadgar för att anpassa till ändringarna i bostadsrättslagen.

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 2018 med ett stort överskott i rörelsen. Detta har resulterat i ett starkt positivt kassaflöde och vi har amorterat väsentligt mer än underhållsbehovet, under 2018 har föreningen amorterat 900 000 utöver den stående amorteringen. Detta är högre än något annat verksamhetsår och cirka dubbelt så mycket som ett genomsnittligt år.

Under 2018 fattas även beslut om att sänka avgiften för 2019 med 5%.

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 58 (58) medlemmar. Under året har 8 (3) medlemmar tillträtt samt 11 (4) medlemmar utträtt ur föreningen vid 2 (2) antal överlåtelser. En medlem har beviljats andrahandsuthyrning under del av 2018.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 693,37	2 740,04	2 936,33	2 940,97
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-483,05	-519,44	-580,91	-641,89
Årets resultat exkl avskrivningar (tkr)	817,55	781,53	719,74	658,77
Soliditet (%)	79,16	78,69	78,36	78,07
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	1,39	1,98	2,65
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång (kr)	9 859,00	10 103,00	10 344,00	10 563,00
Lån i förhållande till taxeringsvärde (%)	49,35	50,58	51,79	55,94
Fastighetens belåningsgrad	20,44	20,81	21,13	21,40
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	688,00	688,00	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.

5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	127 160 000	1 265 280	-2 066 812	-519 438	125 839 030
Disposition av föregående års resultat:		111 000	-630 438	519 438	0
Årets resultat				-483 050	-483 050
Belopp vid årets utgång	127 160 000	1 376 280	-2 697 250	-483 050	125 355 980

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 697 249
årets förlust	-483 050
	-3 180 299
behandlas så att	
iansproktagande av medel från yttre fond	-63 649
till yttre fonden reserveras	111 000
i ny räkning överföres	-3 227 650
	-3 180 299

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 693 368	2 740 044
Övriga rörelseintäkter		193 013	180 112
Summa rörelseintäkter		2 886 381	2 920 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 436 827	-1 401 864
Övriga externa kostnader	4	-243 862	-220 934
Personalkostnader	5	-45 111	-45 303
Avskrivningar		-1 300 660	-1 300 660
Summa rörelsekostnader		-3 026 460	-2 968 761
Rörelseresultat		-140 079	-48 605
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-342 971	-470 833
Summa finansiella poster		-342 971	-470 833
Resultat efter finansiella poster		-483 050	-519 438
Årets resultat		-483 050	-519 438

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	157 357 784	158 658 444
Summa materiella anläggningstillgångar		157 357 784	158 658 444
Summa anläggningstillgångar		157 357 784	158 658 444
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 338	0
Övriga fordringar	7	720 640	1 064 209
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	269 844	190 980
Summa kortfristiga fordringar		992 822	1 255 189
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		150	1 100
Summa kassa och bank		150	1 100
Summa omsättningstillgångar		992 972	1 256 289
SUMMA TILLGÅNGAR		158 350 756	159 914 733

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		127 160 000	127 160 000
Fond för yttre underhåll		1 376 280	1 265 280
Summa bundet eget kapital		128 536 280	128 425 280
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 697 249	-2 066 811
Årets resultat		-483 050	-519 438
Summa fritt eget kapital		-3 180 299	-2 586 249
Summa eget kapital		125 355 981	125 839 031
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	32 189 724	33 184 724
Summa långfristiga skulder		32 189 724	33 184 724
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	95 000	95 000
Leverantörsskulder		174 467	156 192
Skatteskulder		137 028	134 410
Övriga skulder		3 748	5 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	394 808	499 403
Summa kortfristiga skulder		805 051	890 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 350 756	159 914 733

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-483 050	-519 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 300 660	1 300 660
Förändring skatteskuld/fordran		2 618	26 187
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		820 228	807 409
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-2 338	412
Förändring av kortfristiga fordringar		-114 426	47 044
Förändring av leverantörsskulder		18 275	-70 134
Förändring av kortfristiga skulder		-106 821	12 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten		614 918	797 547
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-995 000	-795 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-995 000	-795 000
Årets kassaflöde		-380 082	2 547
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 044 565	1 042 017
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		664 483	1 044 564

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

	2018	2017
Årsavgifter	2 267 844	2 267 844
P-plats och garage	425 524	472 200
	2 693 368	2 740 044

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	142 178	142 945
Trivselåtgärder	2 075	1 905
Hyra av entrémattor	21 872	21 540
Snöröjning/sandning	39 510	38 389
Serviceavtal	21 789	22 908
Hisskostnader	37 100	35 208
Inköp av parkeringstjänster	39 127	49 728
Gemensamhetsanläggning 1	230 291	278 766
Gemensamhetsanläggning 2	66 546	51 747
Reparationer	73 535	16 607
Planerat underhåll	63 649	67 446
Fastighetsel	199 061	169 408
Uppvärmning	301 147	341 373
Vatten och avlopp	101 744	67 448
Försäkringskostnader	40 448	40 392
Kabel-tv	6 546	4 828
Bredband	49 909	49 704
Förbrukningsmaterial	301	1 523
Öresutjämning		0
	1 436 828	1 401 865

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt	18 122	18 130
Fastighetsavgift	50 806	49 970
Telefoni	12 596	14 092
Hemsida	386	370
Porto	3 216	2 375
Föreningsstämma/medlemsmöten	18 821	18 821
Revisionsarvode	24 750	20 000
Ekonomisk förvaltning	86 000	85 268
Bankkostnader	2 950	2 199
Underhållsplan	11 352	2 838
Övriga poster	14 862	6 870
	243 861	220 933

Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	38 000	38 162
Sociala avgifter	7 111	7 141
	45 111	45 303

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 960 000	164 960 000
Ingående avskrivningar	-6 301 556	-5 000 896
Årets avskrivningar	-1 300 660	-1 300 660
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 602 216	-6 301 556
Utgående redovisat värde	157 357 784	158 658 444

Not 7 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	58 536	20 637
Skattefordran	107	107
Andra kortfristiga fordringar skadeersättning Gjensidige	-2 337	0
Avräkningskonto förvaltare	664 334	1 043 465
	720 640	1 064 209

u

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 347	0
Förutbetald kabel-TV	1 671	1 635
Bredband	11 286	12 426
Ekonomisk förvaltning	23 095	22 594
Samfällighetsavgift	117 709	65 854
Vattenkostnad	25 529	25 653
Medlemsavgifter	0	5 020
Upplupna hyror/avgifter	46 536	57 798
Övrigt	1 671	0
	269 844	190 980

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,82	2019-10-28	1 200 000	1 700 000
SEB	1,03	2021-12-28	8 998 476	9 398 476
SEB	1,03	2020-06-28	6 762 500	6 857 500
SEB	0,83	2019-07-28	4 273 748	4 273 748
Stadshypotek	1,100	2022-03-01	11 050 000	11 050 000
Avgår kortfristiga del av lånet			-95 000	-95 000
			32 189 724	33 184 724

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	30 253	59 341
Upplupna styrelsearvoden	79 128	79 128
Beräknade upplupna sociala avgifter	33 494	34 054
Beräknat arvode för revision extern	7 760	12 000
Elkostnader	20 177	16 926
Värmekostnader	25 556	25 607
GA kostnader	937	46 893
Kostnader för fastighetsskötsel	16 806	31 521
Hiss besiktning	3 434	0
Upplupna kostnader för snöröjning	6 597	5 611
Upplupna parkeringshantering	0	4 835
Förutbetalda avgifter och hyror	170 666	183 487
	394 808	499 403

5

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetssinteckning	38 000 000	38 000 000
	38 000 000	38 000 000

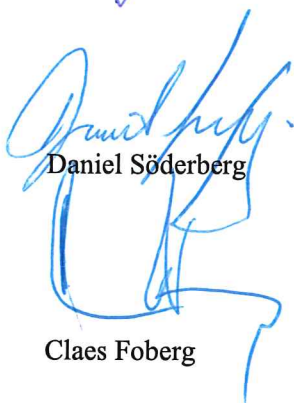
Nacka den ^{9/5}.....2019



Erik Alquist



Håkan Brandt



Daniel Söderberg



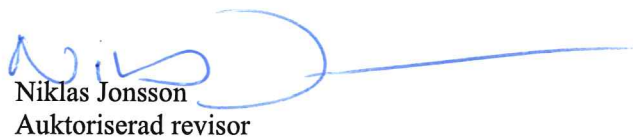
Marie-Louise Jansson



Claes Foberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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. 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, 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 Bostadsrättsföreningen Västra Saltsjön för år 2018 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 revisionsd 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 revisionsd 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 13 maj 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor