

# Årsredovisning

för

## Brf Västboda

769601-7214

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Västboda, 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 ett 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 2018-12-04.

#### Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen förvärvade fastigheten Svartlöga 1 i Farsta, Stockholms kommun 1997-09-12. Fastigheten innehas med tomträtt.

Föreningens fastighet består av 34 lägenheter i 6 radhus, 8 lägenheter i 2 fyrfamiljsvillor och 20 lägenheter i 2 flerfamiljshus. Den totala boytan är 2 004 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

- 8 st 1 rum och kök
- 3 st 2 rum och kök
- 8 st 2-3 rum och kök
- 3 st 3 rum och kök
- 6 st 3-4 rum och kök
- 6 st 4 rum och kök

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift. Beloppen uppgick till 1 337 per lägenhet respektive 7 812 kr per värderingsenhet 2018. Beloppen indexregleras varje år.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 37 384 000 kr, varav byggnadsvärdet är 23 584 000 kr och markvärde 13 800 000 kr. Värdeår är 1998 för småhusdelen och 2005 för hyreshusenheten.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-12-31.



### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Vi hade även 2018 ett avtal med Adex (bolag i Fastumgruppen) om att dom skulle sköta vår Underhållsplan och att vi genom deras besiktning skulle få hjälp med råd om årets underhåll och skötsel. Tyvärr utfördes årets besiktning inte som vi önskat, vi fick därför själva uppskatta vad som behövdes göras och vad vi kunde skjuta upp med hjälp av den snickare vi tidigare anlitat till en del tidigare jobb. Vi undersöker och ser över nu om vi skall ha en annan typ av avtal med Fastum vad det gäller underhållsplanen.

Under året har vi renoverat trapporna till fyrfamiljshusen, de har även oljats in (sker årligen). Vi har köpt in nya trädgårdsbänkar

OVK upphandlades och genomfördes i september, fläktmotorer behövde bytas i ett par lägenheter, men OVK är nu godkänd.

Nuerna sköter vår trädgårdsfirma även gräsklippning, och de har även rensat upp och tagit bort dåliga träd i ena hörnet av föreningens tomt, mellan 361 och 363

Vi har beställt tätare soptömning.

Vi har löpande under året gjort säkerhetskontroller, dvs kontroll av undercentralen, kontroller enligt vår brandskyddsplan, kontroll av hissen.

Brf Västboda firade 20 år under året och vi ville uppmärksamma det på ett bra sätt. Vi valde därför att besluta om en avgiftsfri månad i januari.

Vi har gjort en extraamortering med 100.000 på vårt minsta bolån, och bundit om vårt ena större bolån.

Vi har anpassat vårt styrelsearbete till GDPR direktivet för att följa lagkravet.

Våra stadgar behövde anpassas till de nya krav som gäller, vi tog därför hjälp av Fastum att se över dem och de nya stadgarna antogs vid två föreningsstämmor i somras.

Vi har även under 2018 haft regelbunden kontakt med stadsdelsförvaltningens enhet som är ansvariga för Gula huset. Vi har även haft kontakt via mail och telefon med de ansvariga angående skötsel av deras tomt som gräsklippning m.m. Den stödmottagning för barn, ungdomar och deras föräldrar som startade 2018 fungerar bra.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 45 (45) medlemmar. Under året har 1 (4) överlåtelser skett till ett genomsnittligt pris per kvm om 43 651 kr (50 142). En andrahandsuthyrning har godkänts av styrelsen.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning	1 871	1 871	1 871	1 828	1 701
Resultat efter finansiella poster	-298	221	210	-57	10
Soliditet (%)	47,04	46,94	46,17	44,99	45,10
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	2,58	3,76	3,88	3,87
Lån per kvm bostadsyta	6 322	6 451	6 581	6 780	6 780
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	34	38	39	42	42
Belåningsgrad	50	51	52	53	53
Årsavgift per kvm	934	934	934	912	849

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.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.



### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 500 000	862 000	1 536 920	758 257	221 104	11 878 281
Disposition av föregående års resultat			258 000	-36 896	-221 104	0
Årets resultat					-297 686	-297 686
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 500 000</b>	<b>862 000</b>	<b>1 794 920</b>	<b>721 361</b>	<b>-297 686</b>	<b>11 580 595</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	721 360
årets förlust	-297 686
	<b>423 674</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	258 000
	165 674
	<b>423 674</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 870 992	1 870 892
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 870 992</b>	<b>1 870 892</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-735 333	-773 956
Övriga externa kostnader	4	-200 638	-202 657
Personalkostnader	5	-66 766	-62 072
Avskrivningar	6, 7	-858 631	-275 293
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 861 368</b>	<b>-1 313 978</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>9 624</b>	<b>556 914</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	980
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 310	-336 790
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-307 310</b>	<b>-335 810</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-297 686</b>	<b>221 104</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-297 686</b>	<b>221 104</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Tomträtter	7	916 662	0
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>916 662</b>	<b>0</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	22 241 641	24 016 934
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 241 641</b>	<b>24 016 934</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	139 079	139 079
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>139 079</b>	<b>139 079</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 297 382</b>	<b>24 156 013</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 795	0
Övriga fordringar	9	1 185 271	1 021 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	125 345	121 483
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 316 410</b>	<b>1 143 397</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 999	5 999
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 999</b>	<b>5 999</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 322 409</b>	<b>1 149 395</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 619 791</b>	<b>25 305 409</b>

8



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 362 000	9 362 000
Fond för yttre underhåll		1 794 920	1 536 920
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>11 156 920</b>	<b>10 898 920</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		721 360	758 256
Årets resultat		-297 686	221 104
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>423 674</b>	<b>979 360</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 580 594</b>	<b>11 878 280</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	12 508 444	12 768 148
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 508 444</b>	<b>12 768 148</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	159 852	160 000
Leverantörsskulder		112 775	71 254
Skatteskulder		20 561	36 326
Övriga skulder		29 138	28 472
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	208 427	362 928
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>530 753</b>	<b>658 980</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 619 791</b>	<b>25 305 409</b>

87

## Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-297 686	221 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	858 631	275 293
Förändring skatteskuld/fordran	-15 788	21 982
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>545 157</b>	<b>518 379</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kundfordringar	-5 795	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-21 177	-3 549
Förändring av leverantörsskulder	41 521	-2 987
Förändring av kortfristiga skulder	-153 835	76 933
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>405 871</b>	<b>588 776</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-259 852	-259 852
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-259 852</b>	<b>-259 852</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>146 019</b>	<b>328 924</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 027 770	698 847
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>	<b>1 173 789</b>	<b>1 027 770</b>

## 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
Tomträtt	54 år

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 870 992	1 870 892
	<b>1 870 992</b>	<b>1 870 892</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Trädgårdsskötsel	50 001	29 352
Snöröjning/sandning	39 662	24 719
Serviceavtal	7 388	1 224
Hisskostnader	6 751	10 205
Reparationer	12 933	17 520
Hissreparationer	0	669
Trädgård och utemiljö	2 940	0
Planerat underhåll	20 000	107 180
Fastighetsel	45 998	35 859
Uppvärmning	218 498	214 552
Vatten och avlopp	46 526	46 864
Avfallshantering	45 002	43 449
Försäkringskostnader	67 812	64 384
Självrisker	0	1 500
Tomträttsavgäld	101 500	101 500
Kabel-tv	23 313	23 060
Teknisk förvaltning	35 728	41 731
Förbrukningsinventarier	7 413	10 188
Förbrukningsmaterial	3 869	0
	<b>735 334</b>	<b>773 956</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetsavgift	84 308	82 942
Telefoni	4 012	4 652
Hemsida	295	1 221
Porto	2 484	2 124
Föreningsgemensamma kostnader	1 371	0
Revisionsarvode	25 125	31 500
Ekonomisk förvaltning	68 811	66 436
Bankkostnader	2 510	2 495
Medlems-/föreningsavgifter	9 522	9 437
Övriga poster	2 200	1 850
	<b>200 638</b>	<b>202 657</b>

#### Not 5 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	52 000	48 000
Sociala avgifter	14 766	14 072
	<b>66 766</b>	<b>62 072</b>

#### Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	27 525 642	27 525 642
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 525 642</b>	<b>27 525 642</b>
Ingående avskrivningar	-5 008 708	-4 733 415
Årets avskrivningar	-275 293	-275 293
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 284 001</b>	<b>-5 008 708</b>
Redovisat värde mark	1 500 000	1 500 000
Omfört till tomträtt	-1 500 000	
<b>Utgående värde mark</b>	<b>0</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 241 641</b>	<b>24 016 934</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 584 000	21 424 000
Taxeringsvärden mark	13 800 000	12 360 000
	<b>37 384 000</b>	<b>33 784 000</b>

g

### Not 7 Tomträtt

	2018	2017
Omklassificeringar	1 500 000	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 500 000</b>	
Omklassificeringar	-555 560	
Årets avskrivningar	-27 778	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-583 338</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>916 662</b>	

Omklassificeringar avskrivning avser åren 1998-2017.

### Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Aktier i Fastum UBC AB; 556730-0883	26 600	26 600
Robur likviditetsfond, anskaffningsutgift	112 479	112 479
	<b>139 079</b>	<b>139 079</b>

14 st aktier à 1 900 kr.

Marknadsvärde Robur fond 127 494

### Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	105	82
Avräkningskonto förvaltare	1 167 791	1 021 772
Övriga fordringar	17 375	60
	<b>1 185 271</b>	<b>1 021 914</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Sthlm Stad Tomträttsavgäld	25 375	25 375
Trygg-Hansa Fastighetsförsäkring	64 142	61 980
Fastum UBC Ekonomisk förvaltning	18 203	17 765
ComHem Kabel-TV	5 910	5 801
Schneider	6 330	6 122
Bostadsrätterna	4 530	4 440
Telia	855	0
	<b>125 345</b>	<b>121 483</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek AB	2,01	2022-11-25	6 074 296	6 234 148
Swedbank Hypotek AB	2,18	2025-09-25	6 394 000	6 394 000
Swedbank Hypotek AB	1,01	2019-09-25	200 000	300 000
Avgår kortfristig del			-159 852	-160 000
			<b>12 508 444</b>	<b>12 768 148</b>

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. Föreningen har valt att klassificera dessa som långfristiga, eftersom föreningens fastighet är av långsiktig karaktär.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	75 632	45 872
Revision	16 000	16 000
Fastighetsel	6 690	5 470
Fjärrvärme	29 200	32 413
Avfallskostnader	2 490	2 169
Snöröjning	0	5 019
Förutbetalda avgifter och hyror	78 415	255 985
	<b>208 427</b>	<b>362 928</b>

### Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Teckna avtal om skottning av våra tak
- Ersätta sanden i lekplatsen med bark av hygieniska skäl
- Se över balkongstolparna i fyrfamiljshuset
- Undersökning av rosa husets balkongstolpar.
- Eventuellt måla vinkelrännor på taken som sköts upp från 2018.
- In-oljning av trätrappor och räcken, görs årligen.
- Se över och underhålla belysningen på gården.
- Åtgärda takskada i mellan två radhus.
- Vi fortsätter att försöka få till installation av fiber

Vi kommer att fortsätta att försöka motivera medlemmarna att engagera sig i föreningen och ta ägarskap i diverse arbetsgrupper samt utveckla vår välkomstrutin för nya medlemmar för att snabbt få dem att känna sig hemma och vara delaktiga i föreningen

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	20 298 000	20 298 000
	<b>20 298 000</b>	<b>20 298 000</b>

Farsta den 13/4 2019.



Carina Johansson Fors  
Ordförande



Lena Thoren Ajling

Eva Karlsson



Karoline Tyan



Vår revisionsberättelse har lämnats  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

16 april 2019



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västboda, org.nr 769601-7214

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västboda 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 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 eventuella 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 Västboda för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 16 april 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lina Jernebring', written in a cursive style.

Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor