

Årsredovisning för  
**Brf Västerbacken 2**  
769623-4520

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

**Innehållsförteckning:**

|                                   | <b>Sida</b> |
|-----------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse            | 1-3         |
| Resultaträkning                   | 4           |
| Balansräkning                     | 5-6         |
| Tilläggsupplysningar              | 7           |
| Upplysningar till resultaträkning | 8           |
| Upplysningar till balansräkning   | 9-10        |
| Underskrifter                     | 10          |

AB  
EM  
PL

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerbacken 2, 769623-4520 får härmed avge årsredovisning för 2018. Årsredovisningen har upprättats i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2011-06-08 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-08-03, föreningens nu gällande stadgar registrerades 2018-12-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-07-12.

Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Enköping.

### Styrelsesammansättning

#### Ordinarie ledamöter

Petri Laitala  
Emily Melin  
Fredrik Backlund

#### Suppleanter

Marcus Liberg  
Kristina Lundquist  
Katja Törmänen

#### Revisor

Clas Pettersson, Torpa Revision & Redovisning

#### Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

#### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av FF-Fastighetsservice AB.

#### Årsavgifter

Årsavgifter för 2019 kommer att lämnas oförändrade såvitt kan förutses.

#### Sammanträden

Under bokföringsåret har 11 stycken protokollförda styrelsemöten hållits, varav två konstituerande. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2018-05-03.

#### Överlåtelse

Under året har fyra överlåtelse skett i föreningen.

#### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid året ingång: 36 stycken  
Tillkommande medlemmar: 5 stycken  
Avgående medlemmar: 6 stycken  
Antal medlemmar vid årets utgång: 35 stycken

#### Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Folksam, till 2019-09-01.

#### Allmänt om verksamheten

##### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Enköping Galgvreten 2:92 2012-08-22. Fastigheten består av en byggnad med 28 lägenheter. Bostadsrättsföreningen disponerar 20 stycken p-däckplatser samt 8 stycken markparkeringsplatser, dvs 28 stycken p-platser. Total BOA 2039 kvm.

PL AB EM

Totalentreprenadsavtal tecknades med Peab Bostad AB 2012-08-30.

#### **Samfällighetsföreningen**

Från fastigheten Galgvreten 2:60 avstyckades tre fastigheter för tre olika bostadsrättsföreningar. (Brf Västerbacken, Brf Västerbacken 2 och Brf Västerbacken 3). De tre fastigheterna ingår i Samfällighetsföreningen Västerbacken med del i gemensamhetsanläggning GA:9 för förvaltning av p-däck/parkeringsplatser, markparkeringsplatser, VA-ledningar från anslutningspunkt till kommunala VA-ledningar, lek- och grönytor, bil- och gångvägar, sophus med sortering samt förrådsbyggnader. Bostadsrättsföreningens andel är 1/3.

Fastighetsbeteckning: Galgvreten 2:92

Adress: Västerleden 76 B

Byggår: 2013

Taxeringsvärde: 19 350 000 varav byggnadsvärde 16 600 000 kronor

Total boyta: 2 039 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 402m<sup>2</sup>

#### **Lägenhetsfördelning**

1 rum och kök: 1 stycken

2 rum och kök: 8 stycken

3 rum och kök: 13 stycken

4 rum och kök: 6 stycken

#### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Vattenskadorna som hittades i början av 2018 på entréväningen lagades och boende flyttade tillbaka till lägenheten.

Porttelefonens programmering gjordes om helt från grunden och alla fick anmäla in sina nummer igen.

Brandinspektion gjordes och brandingenjören tycker att vi har ett bra systematiskt brandskyddsarbete.

Vi börjar även med att ha återkommande inspektioner på våra ytor på respektive våning och förråd håller bra ordning.

På årsmötet och ett efterkommande extra insatt årsmöte gjordes ändringar i stadgar för att det kommit en ny lag om ekonomiska föreningar.

En läckande diskmaskin på våning 4 har orsakat en mindre vattenskada, golv och underskåp behöver bytas, försäkring går in.

PL  
AB  
EM

### Flerårsöversikt

|                                   | 2018       | 2017       | 2016       | 2015       |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                   | 1 549 971  | 1 552 140  | 1 539 312  | 1 546 112  |
| Resultat efter finansiella poster | 218 625    | 65 312     | -72 123    | -114 498   |
| Soliditet, %                      | 66,6       | 66,3       | 66,2       | 66,1       |
| Balansomslutning                  | 53 282 133 | 53 179 743 | 53 113 859 | 53 321 762 |
| Årsavgift per kvm                 | 648        | 646        | 648        | 648        |
| Lån per kvm                       | 8 581      | 8 625      | 8 670      | 8 714      |
| Elkostnad per kvm                 | 49         | 49         | 67         | 49         |
| Värmekostnad per kvm              | 70         | 72         | 79         | 92         |
| Vattenkostnad per kvm             | 33         | 34         | 29         | 24         |

### Eget kapital

|                                   | Upplåtelseavg/<br>Insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets början           | 35 300 000                 | 183 510                     | -296 500               | 65 312            |
| Resultat disp enligt stämmobeslut |                            |                             | 65 312                 | -65 312           |
| Fonddisponeri årsstämmobeslut     |                            | 61 170                      | -61 170                |                   |
| Årets resultat                    |                            |                             |                        | 218 625           |
| <b>Belopp vid årets slut</b>      | <b>35 300 000</b>          | <b>244 680</b>              | <b>-292 358</b>        | <b>218 625</b>    |

### Resultatdisposition

|  | Belopp i kr    |
|--|----------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:    |                |
| Balanserat resultat                                      | -292 358       |
| Årets resultat   | 218 625        |
| <b>Totalt</b>  | <b>-73 733</b> |
| Disponeras för   |                |
| Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna | 61 170         |
| Extra avsättning till fond för yttre underhåll           | 99 306         |
| Balanseras i ny räkning                                  | -234 209       |
| <b>Summa</b>   | <b>-73 733</b> |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

PL  
AB  
EM

## Resultaträkning

| Belopp i kr  | Not | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>       |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                    | 1   | 1 549 971                 | 1 552 140                 |
| Övriga rörelseintäkter                             |     | 123 061                   | -                         |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b> |     | <b>1 673 032</b>          | <b>1 552 140</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                    | 2   | -692 258                  | -624 351                  |
| Övriga externa kostnader                           |     | -123 950                  | -138 247                  |
| Personalkostnader                                  | 3   | -59 785                   | -58 110                   |
| Avskrivningar                                      |     | -356 667                  | -356 667                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |     | <b>-1 232 660</b>         | <b>-1 177 375</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |     | <b>440 372</b>            | <b>374 765</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                          |     |                           |                           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter          |     | -                         | 3                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |     | -221 747                  | -309 456                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |     | <b>-221 747</b>           | <b>-309 453</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |     | <b>218 625</b>            | <b>65 312</b>             |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                       |     |                           |                           |
| <b>Resultat före skatt</b>                         |     | <b>218 625</b>            | <b>65 312</b>             |
| <b>Skatter</b>                                     |     |                           |                           |
| <b>Årets resultat</b>                              |     | <b>218 625</b>            | <b>65 312</b>             |

PL  
AB  
EM

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                           | 4          | 51 666 668        | 52 023 335        |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |            | 51 666 668        | 52 023 335        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |            | <b>51 666 668</b> | <b>52 023 335</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |            |                   |                   |
| Kundfordringar                               |            | 62                | 312               |
| Övriga fordringar                            |            | 6 549             | 6 549             |
| Upparbetad men ej fakturerad intäkt          |            | 30 482            | 33 633            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5          | 68 571            | 63 307            |
| Summa kortfristiga fordringar                |            | 105 664           | 103 801           |
| <b>Kassa och bank</b>                        |            |                   |                   |
| Kassa och bank                               |            | 1 509 801         | 1 052 607         |
| Summa kassa och bank                         |            | 1 509 801         | 1 052 607         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |            | <b>1 615 465</b>  | <b>1 156 408</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |            | <b>53 282 133</b> | <b>53 179 743</b> |

PL  
AB  
EM

## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                           | <i>Not</i> | <i>2018-12-31</i> | <i>2017-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                   |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Insatser                                     |            | 22 429 000        | 22 429 000        |
| Upplåtelseavgifter                           |            | 12 871 000        | 12 871 000        |
| Fond yttre underhåll                         |            | 244 680           | 183 510           |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 35 544 680        | 35 483 510        |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -292 358          | -296 500          |
| Årets resultat                               |            | 218 625           | 65 312            |
| Summa fritt eget kapital                     |            | -73 733           | -231 188          |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>35 470 947</b> | <b>35 252 322</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 6          | 17 405 488        | 17 496 240        |
| Summa långfristiga skulder                   | 7          | 17 405 488        | 17 496 240        |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>           |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 90 752            | 90 752            |
| Leverantörsskulder                           |            | 88 381            | 99 729            |
| Övriga skulder                               | 8          | 13 650            | 13 410            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9          | 212 915           | 227 290           |
| Summa kortfristiga skulder                   |            | 405 698           | 431 181           |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>53 282 133</b> | <b>53 179 743</b> |

PL  
AB  
EM

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

#### Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om mins 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| Anläggningstillgångar             | Ar  |
|-----------------------------------|-----|
| Materiella anläggningstillgångar: |     |
| -Byggnader                        | 120 |

### Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endas inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

### Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas flyta in.

PL  
AB  
EM



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

#### Nettoomsättning

|                       | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Hysesintäkter p-plats | 107 508                   | 106 605                   |
| Årsavgifter bostäder  | 1 321 272                 | 1 317 870                 |
| Debitering vatten     | 47 989                    | 51 261                    |
| Debitering el         | 73 200                    | 76 402                    |
| Öresutjämning         | 2                         | 2                         |
| <b>Summa</b>          | <b>1 549 971</b>          | <b>1 552 140</b>          |

### Not 2 Driftskostnader

|                              | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel            | 49 152         | 48 000         |
| Serviceavtal                 | 12 392         | 12 392         |
| Obl. vent.kontroll, OVK      | -              | 16 800         |
| Hiss                         | 6 878          | 4 078          |
| Reparation & Underhåll       | 130 012        | 45 801         |
| Planteringar                 | 307            | -              |
| El                           | 100 432        | 99 562         |
| Värme                        | 142 583        | 145 838        |
| Vatten                       | 68 099         | 68 485         |
| Snöröjning                   | -              | 5 180          |
| Övriga driftskostnader       | -              | 4 130          |
| Försäkringspremie            | 11 903         | 11 336         |
| Andel gemensamhetsanläggning | 170 500        | 162 749        |
| <b>Summa</b>                 | <b>692 258</b> | <b>624 351</b> |

### Not 3 Anställda och personalkostnader

#### Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

|                   | 2018-01-01-<br>2018-12-31 | 2017-01-01-<br>2017-12-31 |
|-------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvoden   | 45 500                    | 44 700                    |
| <b>Summa</b>      | <b>45 500</b>             | <b>44 700</b>             |
| Sociala kostnader | 14 285                    | 13 410                    |
| <b>Summa</b>      | <b>59 785</b>             | <b>58 110</b>             |

AB  
EM  
PL

## Upplysningar till balansräkning

### Not 4 Byggnader och mark

|   | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|---|-------------------|-------------------|
| Ackumulerade anskaffningsvärden:        |                   |                   |
| -Vid årets början                       | 53 450 000        | 53 450 000        |
|   | <u>53 450 000</u> | <u>53 450 000</u> |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan: |                   |                   |
| -Vid årets början                       | -1 426 665        | -1 069 998        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -356 667          | -356 667          |
|   | <u>-1 783 332</u> | <u>-1 426 665</u> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>51 666 668</b> | <b>52 023 335</b> |
| Bokfört värde byggnad                   | 41 016 668        | 41 373 335        |
| Bokfört värde mark                      | 10 650 000        | 10 650 000        |
|   | <u>51 666 668</u> | <u>52 023 335</u> |

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                        | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader | 68 571        | 63 307        |
|                        | <u>68 571</u> | <u>63 307</u> |

### Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

|   | löptid     | ränta | 2018-12-31         | 2017-12-31         |
|---|------------|-------|--------------------|--------------------|
| Swedbank Hypotek 4625                               | rörligt    | 1,10  | -                  | 1 251 992          |
| Swedbank Hypotek 4716                               | 2019-09-25 | 1,13  | 5 445 000          | 5 445 000          |
| Swedbank Hypotek 4732                               | 2019-09-25 | 1,32  | 5 445 000          | 5 445 000          |
| Sparbanken Enköping 896-8                           | 2020-09-30 | 1,37  | 5 445 000          | 5 445 000          |
| Sparbanken Enköping 907-3                           | rörligt    | 0,94  | 1 161 240          |                    |
|   |            |       | <u>17 496 240</u>  | <u>17 586 992</u>  |
| Avgår kortfristig del inom 1 år                     |            |       | -90 752            | -90 752            |
| Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen           |            |       | -363 008           | -363 008           |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen |            |       | -17 042 480        | -17 133 232        |
|   |            |       | <u>-17 496 240</u> | <u>-17 586 992</u> |

### Not 7 Ställda säkerheter

|  | 2018-12-31       | 2017-12-31        |
|--|------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                  |                   |
| Fastighetsinteckningar   | 1 815 000        | 18 150 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>  | <u>1 815 000</u> | <u>18 150 000</u> |

AB  
EJ  
PL

### Not 8 Övriga skulder

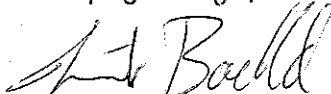
|                  | 2018-12-31    | 2017-12-31    |
|------------------|---------------|---------------|
| Sociala avgifter | 13 650        | 13 410        |
|                  | <b>13 650</b> | <b>13 410</b> |

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                          | 2018-12-31     | 2017-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna arvoden         | 45 500         | 44 700         |
| Upplupna utgiftsräntor   | 25 525         | 25 992         |
| Förutbetalda avgifter    | 105 733        | 112 985        |
| Upplupna kostnader       | 24 157         | 31 613         |
| Beräknat arvode revision | 12 000         | 12 000         |
|                          | <b>212 915</b> | <b>227 290</b> |

### Underskrifter

Enköping 2019-0425



Fredrik Backlund

Petri Laitala



Emily Melin



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08



Clas Pettersson, Torpa Revision & Redovisning  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Västerbacken 2

Org.nr 769623-4520

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västerbacken 2 för räkenskapsåret 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 2018-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Västerbacken 2 för räkenskapsåret 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

Vingåker den 8 maj 2019



---

Clas Pettersson  
Auktoriserad revisor