



17/18

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Väsby Fyr Brf



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr Brf

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2017 - 30 juni 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-31 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Per-Erik Kanström	Ordförande
Lennart Svensson	Kassör
Eva-Lotta Svensson	Ledamot

Izabella Forsman	Suppleant
Mathias Rantanen	Suppleant
Ann-Marie Johansson Sahlin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Cajsa Marcelius	Ordinarie Extern	Finnhammars Revisionsbyrå
-----------------	------------------	---------------------------

#### Valberedning

Johannes Temnell	Sammanställande
Sanharib Alkes Youseff	Sammanställande

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-12-12.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Upplands Väsby Vilunda 19:5	2016	Upplands Väsby

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

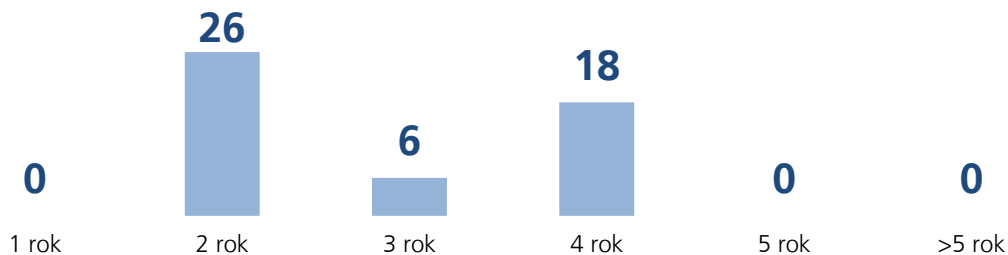
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2016 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 070 m<sup>2</sup>, varav 3 552 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 518 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsmäklare	155 m <sup>2</sup>	2026-04-01
Väsby Kommun	195 m <sup>2</sup>	2019-09-30
BRABO Stockholm AB	100 m <sup>2</sup>	2019-11-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Gym och spa  
Cykelrum  
Hobbyrum  
Takterrass  
Uteplats våning 2  
Soprum

### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
HSB	Teknisk förvaltning

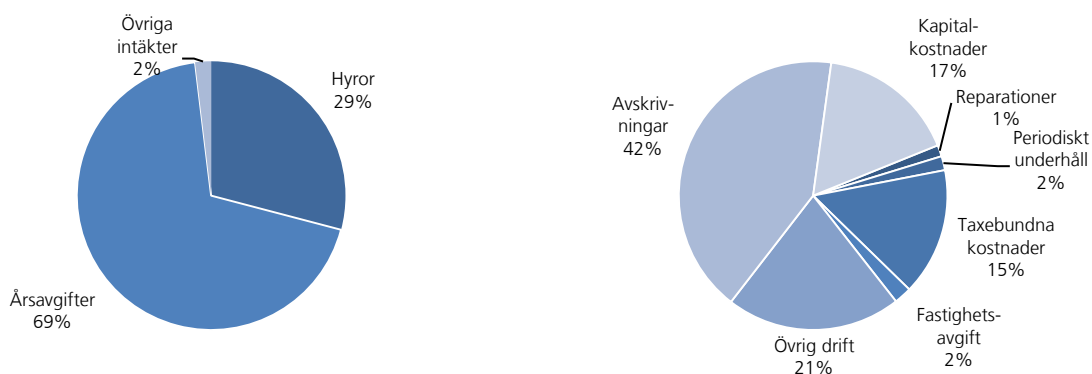
### Föreningens ekonomi

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter och hyror skall täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningens räkenskaper visar ett underskott, efter avskrivningar på -614 371 kr (-683 131 kr). Före avskrivningar visar föreningen ett överskott på 990 578 kr (920 988 kr). Föreningens klientmedelskonto, vilket ägs av SBC och bokförs därmed som en fordran, uppgick per 2018-06-30 till 1 403 642 kr. Saldot på föreningens kassa var 2 000 000 kr. Således är föreningens likviditet vid bokslutstillfället 3 403 642 kr (2 541 588 kr). En förbättring av likviditeten med 862 054 kr.

Den underliggande kostnadsökningen för föreningens kostnader uppskattas av styrelsen till 1,5% årligen. Därför har styrelsen beslutat att höja medlemsavgifterna i motsvarande mån från och med 2019-01-01. Detta för att säkerställa en god ekonomi även vid stigande ränteläge.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 1,50 %.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har bytt leverantör av den tekniska förvaltningen från Driftia AB till HSB. Trapphuset vid entrén har målats om.

Föreningen har erhållit bygglov för uppsättande av glasade balkonger från Balkongrutan AB. Ett tiotal har satts upp under året.

Garaget under huset, där föreningen hyr 36 platser av kommunen är en ständig discussionsfråga med kommunen. Föreningen önskar en uppgradering av säkerheten bland annat bättre belysning och tätare rondering.

Byte av ekonomisk förvaltare beslutades under året. SBC AB kommer att lämna över sin förvaltning till HSB som föreningen har tecknat nytt avtal med. I samband med bytet kommer föreningens räkenskapsår att övergå till kalenderår från i nuläget brutet räkenskapsår.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st  
Överlåtelse under året: 11 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 76  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 16  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	17/18	16/17	15/16	14/15
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	628	628	0	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 224	828	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	14 975	14 975	14 975	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	31	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	62	70	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	10	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	158	131	0	0
Soliditet (%)	69	69	65	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-614	-683	0	0
Nettoomsättning (tkr)	3 227	2 971	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 552 m<sup>2</sup> bostäder och 518 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	122 680 000	0	0	122 680 000
Upplåtelseavgifter	865 000	0	0	865 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>123 545 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>123 545 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-683 132	0	-683 132	0
Årets resultat	-614 371	-614 371	683 132	-683 132
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 297 503</b>	<b>-614 371</b>	<b>0</b>	<b>-683 132</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>122 247 497</b>	<b>-614 371</b>	<b>0</b>	<b>122 861 868</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-614 371
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-683 132
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 297 503</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 297 503</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2017-2018	2016-2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 226 679	2 971 492
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 355	10 375
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 233 034</b>	<b>2 981 866</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 371 339	-1 207 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 665	-195 205
Personalkostnader	Not 6	-84 396	-124 849
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 604 949	-1 604 120
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 205 349</b>	<b>-3 132 092</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>27 685</b>	<b>-150 226</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-231	546
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 825	-533 452
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-642 056</b>	<b>-532 906</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-614 371</b>	<b>-683 132</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-614 371</b>	<b>-683 132</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	172 586 752	174 190 872
Maskiner och inventarier	Not 9	48 914	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>172 635 666</b>	<b>174 190 872</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	0	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>172 635 666</b>	<b>174 240 872</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 429	7 172
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 450 648	2 534 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	65 970	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 522 047</b>	<b>2 541 588</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 000 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 000 000</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 522 047</b>	<b>2 541 588</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>176 157 713</b>	<b>176 782 460</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	123 545 000	123 545 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>123 545 000</b>	<b>123 545 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-683 132	0
Årets resultat	-614 371	-683 132
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 297 503</b>	<b>-683 132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>	<b>122 247 497</b>	<b>122 861 868</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		
Skulder till kreditinstitut	53 190 000	53 190 000
Not 13,14		
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>53 190 000</b>	<b>53 190 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>		
Leverantörsskulder	39 829	157 506
Skatteskulder	82 800	0
Övriga skulder	146 108	113 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	451 479	459 202
Not 16		
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>720 216</b>	<b>730 593</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>176 157 713</b>	<b>176 782 460</b>

## Noter

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016-2017</b>	<b>2015-2016</b>
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier och installationer	5 år	0

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
Årsavgifter	2 230 560	2 228 973
Hyror lokaler momspliktiga	633 817	428 875
Hyror garage moms	9 000	7 500
Hyror garage	297 650	291 625
Varmvattenintäkter	55 645	14 509
Öresutjämning	8	9
	<b>3 226 679</b>	<b>2 971 492</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
Övriga intäkter	6 355	10 375
	<b>6 355</b>	<b>10 375</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	55 827	87 678
	Fastighetsskötsel beställning	15 392	33 478
	Städning entreprenad	54 120	38 464
	Städning enligt beställning	3 700	21 690
	Mattvätt/Hyrmattor	5 456	1 082
	Hissbesiktning	4 376	0
	Garage	330 345	421 976
	Gård	819	0
	Serviceavtal	14 678	23 746
	Förbrukningsmateriel	11 527	4 153
	Teleport/hissanläggning	5 340	3 022
	Brandskydd	14 479	6 576
		<b>516 059</b>	<b>641 866</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	5 394
	Sophantering/återvinning	1 775	0
	Bastu/pool	9 081	0
	Entré/trapphus	4 270	0
	Lås	8 367	4 292
	VVS	2 706	0
	Värmeanläggning/undercentral	17 111	0
	Elinstallationer	1 750	0
	Hiss	6 764	5 598
	Skador/klotter/skadegörelse	525	0
		<b>52 349</b>	<b>15 284</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	35 000	0
	Balkonger/altaner	32 025	0
		<b>67 025</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	141 137	127 467
	Värme	253 715	286 409
	Vatten	90 226	40 535
	Sophämtning/renhållning	105 184	96 358
		<b>590 262</b>	<b>550 769</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	62 844	0
		<b>62 844</b>	<b>0</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>82 800</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 371 339</b>	<b>1 207 919</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
	Tele- och datakommunikation	1 177	0
	Inkassering avgift/hyra	6 375	12 000
	Hysesförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	42 031
	Föreningskostnader	875	3 525
	Fritids- och trivselkostnader	425	0
	Förvaltningsarvode	90 019	87 376
	Administration	3 937	50 273
	Korttidsinventarier	14 356	0
		<b>144 665</b>	<b>195 205</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 000	95 000
	Sociala kostnader	16 396	29 849
		<b>84 396</b>	<b>124 849</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017-2018</b>	<b>2016-2017</b>
	Byggnad	1 604 120	1 604 120
	Inventarier och installationer	829	0
		<b>1 604 949</b>	<b>1 604 120</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	175 794 992	173 671 637
	Nyanskaffningar	0	2 123 355
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>175 794 992</b>	<b>175 794 992</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 604 120	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 604 120	-1 604 120
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 208 240</b>	<b>-1 604 120</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>172 586 752</b>	<b>174 190 872</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 383 000	15 383 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	44 379 000	30 600 000
	Taxeringsvärde mark	10 361 000	10 361 000
		<b>54 740 000</b>	<b>40 961 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 600 000	34 600 000
	Lokaler	4 140 000	6 361 000
		<b>54 740 000</b>	<b>40 961 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	49 743	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>49 743</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-829	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-829</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>48 914</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
	Skattkonto	47 006	0
	Klientmedel hos SBC	1 403 642	2 534 416
		<b>1 450 648</b>	<b>2 534 416</b>

<b>Not 11</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>Bokfört värde 2018-06-30</b>	<b>Verkligt värde 2018-06-30</b>	<b>Bokfört värde 2017-06-30</b>
	Aktier Väsby Fyr AB	0	0	50 000
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

<b>Not 12</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
	Försäkring	65 970	0
		<b>65 970</b>	<b>0</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2018-06-30</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-06-30</b>	<b>Belopp</b> <b>2017-06-30</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,490 %	17 730 000	17 730 000	2021-09-01
Handelsbanken	0,650 %	17 730 000	17 730 000	2018-09-03
Handelsbanken	1,450 %	17 730 000	17 730 000	2019-09-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>53 190 000</b>	<b>53 190 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>53 190 000</b>	<b>53 190 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 190 000 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER OCH  
EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	53 190 000	53 190 000

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under hösten 2018 kommer övertagandet av föreningens administration och bokföring ske av HSB. Beräknas klart januari 2019.




<b>Not 16</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-06-30</b>	<b>2017-06-30</b>
Arvoden	80 000	95 000
Sociala avgifter	25 136	29 849
Ränta	52 723	55 579
Förutbetalda avgifter	293 620	278 774
	<b>451 479</b>	<b>459 202</b>

---

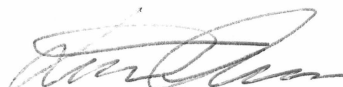
## Styrelsens underskrifter

---

UPPLANDS VÄSBY den 21 / 11 2018



Per-Erik Kanström  
Ordförande



Lennart Svensson  
Kassör



Eva-Lotta Svensson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 11 2018



Cajsa Marcelius  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr**  
Org.nr. 769629-4953

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr för år 2017-07-01—2018-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

clw

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Väsby Fyr för år 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Upplands Väsby 2018-11-23



Cajsa Marcelius  
Auktoriserad revisor