

Brf Förstäven i Västerås
Org nr 769625-9006

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

20 20
08 08

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-05-11, samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kenneth Andersson	Ordförande	2018
Leif Rutemark	Ledamot	2018
Rolf Derefalk	Ledamot	2018
Agneta Holtz	Ledamot	2018
Annica Lejonberg	Ledamot	2018
Kjell Ljungberg	Suppleant	2018
Elin Glimberg	Suppleant	2018

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

En extra föreningsstämma hölls 2018-02-08 i syfte att ta första beslutet, av två, avseende antagande av nya stadgar.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Hans Wallin (sammankallande), Annette Öhrvall och Alf Eriksson.

Föreningsstämman reserverade 25 000 kr i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen.

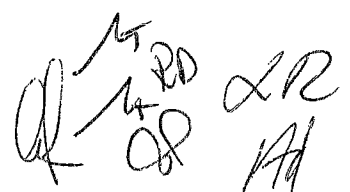
Föreningen bildades 2013-01-31 och registrerades hos Bolagsverket 2013-02-15. Den ekonomiska planen registrerades 2014-03-25. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-09-08.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Västerås Skotet 2 2013-08-30. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus och rymmer 59 lägenheter, 2 lokaler samt 54 garageplatser och 5 utvändiga billuppställningsplatser. Gemensamma utrymmen finns för bl.a. lägenhetsförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd samt föreningslokal/övernattninglägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna uthyres. Total BOA ca 5 231 kvm och total LOA ca 263 kvm.
Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med bostadsrättsföreningen Förstaven 2 avseende garage, biluppställningsplatser, innergård, gata och vatten. Bostadsrättsföreningens andel är 59 andelar av totalt 90.

Under räkenskapsåret har fyra bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.



Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med LT Konsult AB avseende fastighetsskötsel och lokalvård, med Bergslagens mattleasing AB avseende hyra av entrémattor, med KONE AB avseende hissarna samt med Mälarenergi AB avseende el, värme och vatten. Vafab Miljö AB utför sophämtningen för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens styrelse har fortsatt att utveckla föreningens verksamhet med syfte att ta tillvara föreningens intressen gentemot entreprenörer och andra bostadsrättsföreningar, som föreningen har eller står i begrepp att teckna överenskommelser med.

Under året har styrelsen:

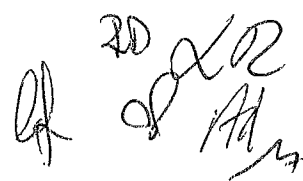
- Upphandlat PwC i Västerås som föreningens registrerade revisionsbolag.
- Utvecklat föreningens hemsida och möjlighet att kommunicera med medlemmarna via e-post och facebook.
- Utfört en omfattande genomgång av fastigheten som förberedelse till och medverkan i den garantibesiktning som genomfördes under maj månad.
- Påbörjat arbetet med SBA(Systematiskt Brandskydds Arbete) och införskaffat handbrandsläckare till det gemensamma garaget.
- Tecknat avtal med MBF för att handlägga samt ansöka om återbetalning av investeringsmomsen på vår del av garaget (59 av 90 andelar). Om uppdraget går som beräknat kommer återbäringen bli ett betydande ekonomiskt tillskott för föreningen under de kommande åtta åren.
- Initierat ett arbete med MBF för att ta fram en underhållsplan kopplad till en ekonomisk analys för föreningens långsiktiga välmående.
- Föreningens aktivitetsgrupp anordnade under augusti månad en "mingelfest" för föreningens medlemmar som blev mycket uppskattad.
- Styrelsen har kontrakterat 103 kvadrat, Inredning & mera som ny hyresgäst till den större lokalen som finns lokaliserad på nedre plan i fastigheten.
- Övernattningslägenheten har utrustats med två sängar samt persienner.
- Införskaffat möbler till vår gemensamma uteplats, i samverkan med Brf Förstäven 2.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför räkenskapsår 2018.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	4 217 539	4 094 768	1 030 424	-
Resultat efter finansiella poster	kr	322 629	292 609	108 759	-
Soliditet	%	72	72	72	-
Likviditet	%	450	228	126	-
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	630	630	630	-
Låneskuld per totala kvm	kr	10 847	10 880	1 678	-
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	77	80	21	-
Hyresintäkter lokaler per kvm	kr	728	641	162	-

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.



Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	94 158 000	62 912 000	41 295	67 464	292 609
Reservering till yttre fond			41 295	-41 295	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				292 609	-292 609
Årets resultat					<u>322 629</u>
Belopp vid årets utgång	94 158 000	62 912 000	82 590	318 778	322 629

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	318 778
Årets resultat	322 629
	<u>641 407</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	314 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-33 430
I ny räkning balanseras	360 037
	<u>641 407</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	322 629
Dispositioner	-281 370
	<u>41 259</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	363 960
---	---------

Handwritten signatures and initials:
Q, PD, 8, 12, 14

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 091 754	4 094 768
Summa rörelseintäkter		4 091 754	4 094 768
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 181 693	-1 246 749
Periodiskt underhåll	5	-33 430	0
Övriga externa kostnader	6	-151 517	-95 833
Arvoden och personalkostnader	7	-32 250	-31 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 390 275	-1 390 275
Summa rörelsekostnader		-2 789 165	-2 764 771
Rörelseresultat		1 302 589	1 329 997
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	14 149	4
Räntekostnader		-994 109	-1 037 392
Summa finansiella poster		-979 960	-1 037 388
Resultat efter finansiella poster		322 629	292 609
Årets resultat		322 629	292 609
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		322 629	292 609
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		33 430	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-314 800	-41 295
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		41 259	251 314

30
20
22
11

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	214 349 881	215 740 156
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>214 349 881</u>	<u>215 740 156</u>
Summa anläggningstillgångar		214 349 881	215 740 156
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		45 515	758
Övriga fordringar	10	76 706	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 377	59 774
Klientmedel i SHB		3 463 437	305 607
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 652 035</u>	<u>366 139</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		14 120	2 002 054
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>14 120</u>	<u>2 002 054</u>
Summa omsättningstillgångar		3 666 155	2 368 193
Summa tillgångar		218 016 036	218 108 349

Handwritten signatures and initials:
 - A large stylized signature at the top right.
 - Below it, the initials "RD" and "SR".
 - At the bottom, the initials "AR" and "Ad".

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

157 070 000

157 070 000

Fond för yttre underhåll

82 590

41 295

Summa bundet eget kapital

157 152 590

157 111 295

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

318 778

67 464

Årets resultat

322 629

292 609

Summa fritt eget kapital

641 407

360 073

Summa eget kapital

157 793 997

157 471 368

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

59 407 264

59 598 282

Summa långfristiga skulder

59 407 264

59 598 282

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

186 080

177 680

Leverantörsskulder

126 002

141 543

Skatteskulder

2 513

297 760

Övriga skulder

13

91 101

11 268

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

409 079

410 448

Summa kortfristiga skulder

814 775

1 038 699

Summa eget kapital och skulder

218 016 036

218 108 349

Handwritten signatures and initials:
Ad, 70, and other illegible marks.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2135)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen har tecknat ett Samarbetsavtal med Brf Förstäven 2 avseende förvaltning av gemensamhetsanläggningen (garaget, grönytor, parkeringsplatser m.m.). För den direkta skötseln av gemensamhetsanläggningen har föreningen tecknat ett avtal med LT Konsult AB, Fastighetsservice.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 295 608	3 295 608
Hyror lokaler	180 850	154 980
Hyror parkering (garageplatser och utvändiga p-platser)	584 730	604 070
Övriga hyrestillägg (tillägg för värme/vatten, lokal)	10 503	13 584
Övriga intäkter - föreningslokal/gästlägenhet	14 900	9 000
Övriga intäkter - vidarefakturerings Salong Complete	5 055	0
Övriga intäkter - försäkringsersättning	7 600	0
Övriga intäkter - överlåtelseavgifter	0	3 324
Övriga intäkter - pantsättningsavgifter	0	5 320
Övriga intäkter - avgifter för andrahandsupplåtelse	0	8 880
Övriga intäkter - öresavrundning	0	2
Brutto	4 099 246	4 094 768
Hyresförluster vakanser parkering	-7 492	0
Summa nettoomsättning	4 091 754	4 094 768

Kostnader som vidarefaktureras till Brf Förstäven 2 avseende gemensamhetsanläggningen tas ej upp som intäkter, utan kvittar istället kostnaden, för att de kostnader som redovisas ska motsvara kostnader endast för Brf Förstäven i Västerås.

Handwritten signatures and initials: "RO", "202", "15", "AD", "17", "18", "19", "20", "21", "22", "23", "24", "25", "26", "27", "28", "29", "30", "31", "32", "33", "34", "35", "36", "37", "38", "39", "40", "41", "42", "43", "44", "45", "46", "47", "48", "49", "50", "51", "52", "53", "54", "55", "56", "57", "58", "59", "60", "61", "62", "63", "64", "65", "66", "67", "68", "69", "70", "71", "72", "73", "74", "75", "76", "77", "78", "79", "80", "81", "82", "83", "84", "85", "86", "87", "88", "89", "90", "91", "92", "93", "94", "95", "96", "97", "98", "99", "100".

Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	198 381	228 847
Reparationer, löpande underhåll	71 827	87 776
Elavgifter	97 116	96 788
Uppvärmning	371 093	440 126
Vatten och avlopp	105 009	72 266
Renhållning	94 856	91 940
Försäkringar	28 687	39 178
Kabel-TV/Internet	177 062	177 974
Övriga fastighetskostnader	16 302	11 854
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	21 360	0
Summa driftskostnader	<u>1 181 693</u>	<u>1 246 749</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Byte låssystem	16 931	0
Anläggning nya häckar	16 498	0
Summa periodiskt underhåll	<u>33 430</u>	<u>0</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	1 693
Förbrukningsinventarier	11 324	1 870
Revision	12 519	18 125
Föreningsmöten	4 350	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	67 199	59 000
Övriga förvaltningskostnader	32 005	2 645
Konsultarvoden	23 000	12 500
Övriga externa kostnader	1 120	0
Summa övriga externa kostnader	<u>151 517</u>	<u>95 833</u>

RD
R
S
Ad

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Arvode styrelse	24 997	25 000
Sociala kostnader	6 778	6 914
Kostnadsersättning	475	0
Summa arvoden, personalkostnader	<u>32 250</u>	<u>31 914</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 856	4
Övriga ränteintäkter	293	0
Summa finansiella intäkter	<u>14 149</u>	<u>4</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	166 833 000	166 833 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 833 000	166 833 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 737 844	-347 569
Årets avskrivningar	-1 390 275	-1 390 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 128 119	-1 737 844
Utgående planenligt värde	<u>163 704 881</u>	<u>165 095 156</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 645 000	50 645 000
Utgående planenligt värde	50 645 000	50 645 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>214 349 881</u>	<u>215 740 156</u>

Handwritten signatures and initials:
R, S, LR, AH

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 776 000	80 776 000
Taxeringsvärde mark	24 160 000	24 160 000
	104 936 000	104 936 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	102 800 000	102 800 000
Lokaler	2 136 000	2 136 000
	104 936 000	104 936 000

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekontot	19 105	0
Övriga fordringar	57 601	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>76 706</u>	<u>0</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	0,87	2019-06-19	19 261 120
Swedbank Hypotek	1,75	2018-06-18	19 962 493
Swedbank Hypotek	2,30	2020-06-17	20 369 731
Summa:			59 593 344
Avgår kortfristig del			-186 080
Summa skulder till kreditinstitut			59 407 264
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			58 662 944

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	60 408 000	60 408 000
Summa ställda säkerheter	<u>60 408 000</u>	<u>60 408 000</u>

[Handwritten signatures and initials]

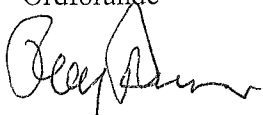
Not 13 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Moms	44 326	11 267
Personalens källskatt	7 497	0
Sociala avgifter	6 778	0
Skulder till anställda	2 500	0
Övriga kortfristiga skulder	30 000	0
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>91 101</u>	<u>11 267</u>

Västerås 2018-04-15



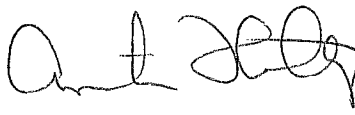
Kenneth Andersson
Ordförande



Rolf Derefalk



Leif Rutemark



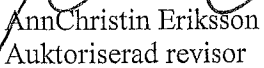
Agneta Holtz



Annica Lejonberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-17.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Förstaven i Västerås, org.nr 769625-9006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Förstaven i Västerås för år 2017.

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 2017 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 april 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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. 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 Förstaven i Västerås för år 2017 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.

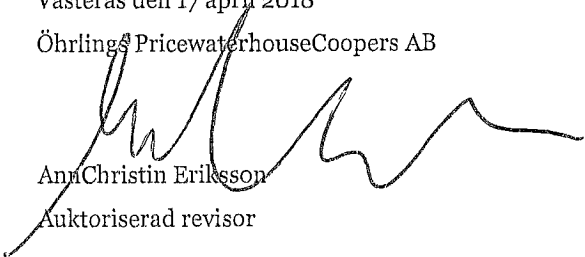
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Västerås den 17 april 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor