

Årsredovisning för

Brf Västra Fjordskär

769611-4953

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8
Noter till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Fjordskär, 769611-4953 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen ligger i Kungsbacka kommun på Onsalahalvön. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör en äkta brf.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen registrerades 2004-10-12 hos Bolagsverket.

Föreningens senast stadgar registrerades 2004-10-12.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-12 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ing-Marie Lundberg	ledamot, ordförande
Eva-Lousie Frykenholt	ledamot, kassör
Lena Behm	ledamot, sekreterare
Peter Broman	ledamot
Susanne Ekström Elm	ledamot
Sara Andersson	suppleant
Erica Forslund	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB med ansvarig revisor Kjell Eriksson.

Valberedning

Till valberedningen valdes efter ordinarie föreningsstämma 2016-05-12 enligt följande:

Åsa Markusson
Kristin Kjellgren

Fastighetsfakta

Bostadsrättsföreningen äger fastigheterna:

Onsala-Lunden 1:98, 1:106- 1:109

Kråkekärr 1:71-1:72, 1:74, 1:76-1:77, 1:90

Gubbekulla 1:170-1:171, 1:81

ME

Lägenhetsfördelning

Lägenheterna är fördelade på 22 stora och 6 små och har en total bostadsyta om 3081,20 kvm. De stora lägenheterna är på 114,8 kvm och de små är på 92,6 kvm.

Förvaltning

Hyrorna för våra hyresgäster höjdes med 2 % till 8 900 kr/mån.

Under året har fortlöpande underhåll gjorts såsom byte av förrådsdörrar, byte av fönster vid behov.

Styrelsen har under året fört samtal med banken om att föreningen bör titta över sina avgifter för att sätta av medel till framtida underhåll.

Föreningen har ej haft några anställda under året. Ersättningar till styrelsen har utgått under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under maj-juni 2016 fortsatt byte av samtliga takfönster i en-och halvplanshusen.

1 december 2016 fick föreningen uppsägning av lägenhet av hyresgäst på OL 8B, avflyttning sker 28 februari 2017. Föreningen har för avsikt att sälja lägenheten under våren 2017

Medlemsinformation

Föreningen består idag av 28 lägenheter i 14 st parhus varav tre lägenheter är för hyresgäster. Ingen förändring har skett under året.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 474 696	1 395 292	1 565 110	1 536 280
Balansomslutning	47 123 275	47 815 268	48 460 386	47 323 374
Resultat efter finansiella poster	-520 785	-754 966	13 983	-101 921
Soliditet, %	54	54	46	46

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	20 137 487	5 132 491	177 000	-967 837	-754 966
Kapitaltillskott		2 567 600			
lanspråk yttre			-232 000		
Avsättning till yttre			100 000	-100 000	
Föreg. års resultat				-754 966	754 966
Årets resultat					-520 785
Vid årets slut	20 137 487	7 700 091	45 000	-1 822 803	-520 785

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-1 499 803
Anspråkstagande från yttre fond	232 000
Årets avsättning till yttre fond enligt stadgarna	-100 000
Årets resultat	<u>-520 785</u>
Totalt	-1 888 588
disponeras för	
balanseras i ny räkning	<u>-1 888 588</u>
Summa	-1 888 588

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 474 696	1 395 292
Övriga rörelseintäkter		330	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 475 026</u>	<u>1 395 292</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-108 126	-101 668
Förvaltningskostnader	4	-240 003	-169 579
Driftkostnader	5	-229 457	-74 518
Personalkostnader		-98 450	-97 793
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-813 816	-867 701
Summa rörelsekostnader		<u>-1 489 852</u>	<u>-1 311 259</u>
Rörelseresultat		<u>-14 826</u>	<u>84 033</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 852	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-601 811	-839 113
Summa finansiella poster		<u>-505 959</u>	<u>-838 999</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-520 785</u>	<u>-754 966</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-520 785</u>	<u>-754 966</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-520 785</u>	<u>-754 966</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	45 995 780	46 290 660
Inventarier	8	541 315	730 385
Summa materiella anläggningstillgångar		46 537 095	47 021 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		200	200
Summa finansiella anläggningstillgångar		200	200
Summa anläggningstillgångar		46 537 295	47 021 245
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 580	11 046
Övriga fordringar		63 563	48 034
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		46 654	45 416
Summa kortfristiga fordringar		120 797	104 496
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		-	389 116
Summa kortfristiga placeringar		-	389 116
Kassa och bank			
Kassa och bank		465 184	300 411
Summa kassa och bank		465 184	300 411
Summa omsättningstillgångar		585 981	794 023
SUMMA TILLGÅNGAR		47 123 276	47 815 268

KE

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insats Brf		20 137 487	20 137 487
Yttre underhållsfond		45 000	177 000
Upplåtelseavgift		7 700 091	5 132 491
Summa bundet eget kapital		27 882 578	25 446 978
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 822 803	-967 837
Årets resultat		-520 785	-754 966
Summa fritt eget kapital		-2 343 588	-1 722 803
Summa eget kapital		25 538 990	23 724 175
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	21 129 504	23 445 317
Summa långfristiga skulder		21 129 504	23 445 317
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		24 130	9 781
Skatteskulder		205 436	201 236
Övriga skulder		1 755	212 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		223 461	221 893
Summa kortfristiga skulder		454 782	645 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 123 276	47 815 268

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag och ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

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 och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Fond för yttre underhåll

Underhåll utfört enligt underhållsplanering benämns som planerat underhåll. Reparationer avser oförutsedda åtgärder.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt- och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver stadgar sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat samt att man har tagit i anspråk för fonden under året med 232 000 kronor.

För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering avges stadgeenligt fondavsättning och ianspråkstaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Inventarier	8

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter Fjordskär	1 157 246	1 005 422
Årsavgifter hyresgäster	317 450	389 870
Summa	1 474 696	1 395 292

Not 3 Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskatt	103 768	101 668
Övriga fastighetskostnader	4 358	-
Summa	108 126	101 668

Not 4 Förvaltningskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lokalhyra	2 994	1 593
Förbrukningsinventarier, material	68 243	36 605
Kontorsmaterial, repr, trycksaker	10 769	8 963
Försäkringar	36 070	33 740
Revision	15 000	-
Redovisning/konsulter	40 226	35 231
Bank- advokatkostnader	25 501	4 603
Vägföreningsavgifter	28 000	28 000
Föreningsavgifter	9 363	9 363
Diverse övriga kostnader	3 837	11 481
Summa	240 003	169 579

Not 5 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Städning, renhållning	6 464	12 778
El	4 016	862
Vatten o avlopp	165	2 010
Reparation o underhåll	218 812	58 868
Summa	229 457	74 518

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader och mark	674 880	670 622
Inventarier	138 936	197 079
Summa	813 816	867 701

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 085 380	46 765 380
-Nyanskaffningar	380 000	320 000
	<u>47 465 380</u>	<u>47 085 380</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-794 720	-124 098
-Årets avskrivning enligt plan	-674 880	-670 622
	<u>-1 469 600</u>	<u>-794 720</u>
Redovisat värde vid årets slut	45 995 780	46 290 660
Bokfört värde byggnader	32 441 737	32 736 617
Bokfört värde mark	13 554 043	13 554 043
Taxeringsvärde byggnader	23 909 400	23 909 400
Taxeringsvärde mark	15 939 600	15 939 600

Föreningen har ändrat den ekonomiska livslängden för byggnader till 50 år och skriver av med 2 % av anskaffningsvärdet per år.

Not 8 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 576 733	1 385 643
-Nyanskaffningar	5 945	191 090
-Avyttringar och utrangeringar	-346 527	
Vid årets slut	<u>1 236 151</u>	<u>1 576 733</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-846 348	-649 269
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	290 448	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-138 936	-197 079
Vid årets slut	<u>-694 836</u>	<u>-846 348</u>
Redovisat värde vid årets slut	541 315	730 385

Not 9 Fond för yttre underhåll

	2016-12-31	2015-12-31
Vid årets ingång	177 000	300 000
-I anspråkstagande föreg år reparationsfond	-232 000	-223 000
Årets avsättning enligt stadgar	100 000	100 000
Summa	45 000	177 000

Årets avsättning är beräknad på byggnadsanskaffningen vid bildandet av föreningen samt tillkommande under 2010 års anskaffning av tre fastigheter med sex lägenheter. Avsättning enligt stadgar är minst 0,3 % på byggkostnaden ca 93 000 kronor. Beräkning för att föreningen ska komma ikapp från bildandet sker därför med 100 000 kronor per år.

Not 10 Fastighetslån

	<i>ränta i %</i>	<i>Ränteändring</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Fastighetslån 1 Swedbank	1,997	2021-11-25	8 642 293	8 658 106
Fastighetslån 2 Swedbank	3,250	2018-09-25	8 737 211	8 737 211
Fastighetslån 3 Swedbank	1,118	2017-05-28	500 000	2 800 000
Fastighetslån 4 Swedbank	2,960	2017-09-25	3 250 000	3 250 000
Summa:			21 129 504	23 445 317

Inom 2-4 år

Skuld förfaller 5 år
efter balansdagen

Amortering	69 056	21 060 548
------------	--------	------------

Föreningen har för avsikt att amortera av en del av fastighetslånen när försäljning sker av Onsala Lundaväg 8 B.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	21 129 504	23 445 317
Summa ställda säkerheter	21 129 504	23 445 317

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer att höja avgifterna med början 1 juni 2017.

Föreningen höjer hyran för de två hyresgäster vi har med 100 kr/mån, ny hyra blir 9000 kr/mån från och med 1 maj.

Försäljning av Onsala Lundaväg 8 B april-maj.

Målning av fönster, fönsterplåtar kommer att ske under våren/sommaren. Tvätt av husen och ev. målning där det finns behov.

Fortsatt underhåll av våra fastigheter.

Underskrifter

Onsala 2017-04 26



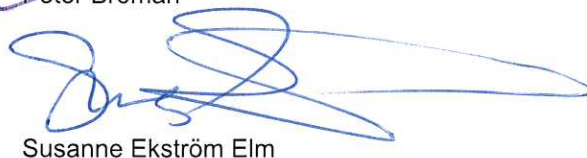
Ing-Marie Lundberg



Peter Broman



Lena Behm

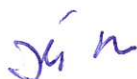


Susanne Ekström Elm



Eva-Louise Frykenholt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2017



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Västra Fjordkär

Organisationsnummer 769611-4953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Fjordkär för år 2016. 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 2016 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 på fel.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 Västra Fjordkär för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 ersättnings- skyldighet mot föreningen
- 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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.

Göteborg den 26/4 2017

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Revisionsrapport för
Bostadsrättsföreningen Västra Fjordkär (org nr.769611-4953)
Räkenskapsåret 2016-01-01 -- 2016-12-31

1. INLEDNING

Rapporten innehåller en sammanfattning av de iakttagelser som gjorts i samband med vår granskning. Syftet med rapporten är att informera våra medrevisorer och föreningens styrelse om vår bedömning av redovisning och förvaltning. Denna bedömning ligger till grund för utformningen av revisionsberättelsen.

Nedan sammanfattas de väsentliga iakttagelser som framkommit. Revisionsinsatsen har koncentrerats till de områden som efter vår riskanalys ansetts vara väsentliga. Revisionen har delvis skett med hjälp av stickprovsgranskning. Detta medför att mindre brister kan förekomma .

2. SAMMANFATTNING

Årets resultat visar en förlust på 520 785 kr.
En reservering till yttre reparationsfond på 100 0000 samt i anspråkstagande på 232 000 kr har gjorts.

3. LÖPANDE GRANSKNING

Vår detaljgranskning av föreningens räkenskaper har huvudsakligen omfattat verifikationsgranskning enligt upprättad granskningsplan. I samband med denna granskning har genomgång av aviserade avgifter, attester mm skett.

Räkenskapsmaterialet håller god kvalitet och någon större revisionsinsats har inte ansetts nödvändig inom verifikationsgranskningen.

4. BOKSLUTSREVISION

Vår granskning har främst inriktats på verifiering av upptagna balans- och resultatposter.

Vi har granskat styrelsens förvaltning via genomläsning av protokoll.
Vi har läst igenom förvaltningsberättelsen i årsredovisningen för att kontrollera att styrelsen lämnar den information till medlemmarna som den bör.

Resultaträkning

Intäkter och kostnader har följts upp mot föregående års utfall och mot årets budget.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och nyttjande period.

Avskrivning på fastigheten sker enligt en linjär avskrivningsplan på 50 år.

Avskrivning på inventarier sker enligt en linjär avskrivningsplan på 8 år.

Ingen avskrivning görs på markvärdet.

Försäkringen på fastigheten omfattar fullvärde

Balansräkning

Balansrevisionen har inriktats på verifiering av existens, värdering och föreningstillhörighet av de olika balansposterna.

Vi har kontrollerat balansposterna mot upprättade specifikationer, beräkningar och externt material, samt bedömt om posterna är balansgilla och att samtliga tillgångar och skulder är medtagna i bokslutet.

Ställda pantar med anläggningstillgångar som säkerhet har kontrollerats via besked från inskrivningsmyndigheten Uddevalla. Dessa uppgår till 21 129 504 kr vilket angivits i årsredovisningen.

5. KOMMANDE ÅRS BUDGET

Uppföljning av budgeten har gjorts beträffande kostnadstäckning.

Vår granskning har utvisat att budget för 2017 inte har upprätats.

6. AVSLUTNING

Vid utförandet av granskningen har vi inte upptäckt några felaktigheter som föranleder anmärkningar och vi avser att lämna en standardiserad revisionsberättelse.

Om Ni har frågor om denna rapport eller revisionen i övrigt kontakta oss gärna på tel 031-709 85 90.

Göteborg den 26/4 2017



.....
Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor

Till styrelsen för Brf Västra Fjordskär (org.nr: 769611-4953))

Göteborg den 29 / 3 2017

Uppdragsbrev för revisionsuppdrag

Revisionsuppdraget

Vi har av föreningsstämman i Brf Västra Fjordskär fått uppdraget att utföra revision i Brf Västra Fjordskär för räkenskapsåret 2016. Vi bekräftar genom detta brev att vi åtar oss uppdraget. Uppdraget löper under en mandatperiod om ett år men kan förlängas under förutsättning att parterna är överens om villkoren.

Revisionsuppdraget omfattar:

- granskning enligt föreningslagen av bokföring och årsredovisning samt styrelsens förvaltning av föreningen som syftar till att ge oss underlag för vår revisionsberättelse till årsstämman,
- annan granskning och rapportering som det enligt föreningslagen ankommer på revisor att utföra ("lagstadgade tilläggsuppdrag") samt
- Biträde och rådgivning som föräns av iakttagelser vid sådan granskning och annan jämförbar rådgivning ("revisionsrådgivning").

Villkor för uppdraget

Vår revision utförs grundat på förutsättningen att föreningsledningen är medveten om och förstår sitt ansvar för att upprätta finansiella rapporter som ger en rättvisade bild enligt årsredovisningslagen.

För revisionsuppdraget gäller i övrigt av FAR, branschorganisationen för revisorer och rådgivare, fastställda "Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer", se bilaga 1. Om uppdraget förlängs och annat inte skriftligen överenskoms gäller dessa villkor för de nya uppdragsperioderna.

Arvode

Vi vill uppmärksamma er på att alla beräkningar av arvodets storlek som vi gör endast är uppskattningar vilka grundas på följande förutsättningar.

- Att verksamhetens omfattning, inriktning och organisation i allt väsentligt är stabil och oförändrad jämfört med föregående år.
- Att förvaltningen i föreningen sköts på ett sätt som är förenligt med tillämplig associationsrättslig lagstiftning samt, i förekommande fall, stadgar eller motsvarande bestämmelser.
- Att system av betydelse för redovisningen är ändamålsenliga, fungerar väl och är oförändrade under hela räkenskapsåret.
- Att den löpande redovisningen är av god standard och att en tillfredsställande intern kontroll föreligger under hela räkenskapsåret.

- Att kontroller i väsentliga redovisningssystem har dokumenterats.
- Att års- och delårsbokslut är upprättade, avstämde, fullständiga och väl dokumenterade innan granskningen av dessa påbörjas.
- Att föreningen levererar bokslut, årsredovisning och annat underlag för granskning i god tid före granskningen eller enligt den tidsplan som anges i uppdragsbrevet eller annan överenskommelse.
- Att föreningen och dess företrädare finns tillgängliga för att bistå oss med nödvändig information.
- Att det inte sker några väsentliga eller omfattande förändringar i de regler som är tillämpliga på föreningens verksamhet eller revisionsuppdragets utförande.

Annan rådgivning än revisionsrådgivning

Revisionsuppdraget omfattar inte annan rådgivning som går ut över revisionsrådgivning enligt ovan. För s k vardagsrådgivning t ex enkla redovisnings- och skattefrågor gäller, om inte särskilt uppdragsbrev upprättats, FAR's "Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer", se bilaga 2. I den mån mer omfattande tjänster efterfrågas upprättas separata uppdragsbrev för dessa tjänster.

Bekräftelse

Vi ber er att underteckna detta uppdragsbrev, vilket upprättats i två exemplar, för att visa att ni bekräftar och samtycker till denna överenskommelse. Vi får särskilt fästa er uppmärksamhet på beskrivningen i de allmänna villkoren av föreningsledningens respektive revisorns ansvar i revisionsuppdraget.

Vi emotser ett exemplar av uppdragsbrevet i retur.

Med vänlig hälsning

Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

Bilaga 1 FAR's Allmänna villkor om revision av svenska företag och organisationer (version 2011:1)

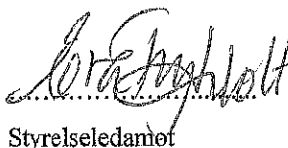
Bilaga 2 FAR's Allmänna villkor om rådgivningstjänster (2011:1)

Bekräftas:

Brf Västra Fjordskär

Styrelseledamot

Namnförtydligande



Styrelseledamot

Namnförtydligande