

# Årsredovisning

för

# Brf Kullen Västra

Org.nr 716407-1859

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning  
för räkenskapsåret 2016**



Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

# BRF. Kullen Västra 54

Dagordning Årsstämma.

---

Årsstämma. Den 30/Maj 2017. Kl: 19:00.

- § 1. Stämman öppnas.
- § 2. Godkännande av dagordningen.
- § 3. Val av stämmans ordförande.
- § 4. Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare.
- § 5. Val av två personer tillika rösträknare att jämte stämмоordföranden justera protokollet.
- § 6. Har kallelse till årsstämman skett enligt stadgarna?
- § 7. Fastställande av röstlängd.
- § 8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- § 9. Föredragning av revisionsberättelsen.
- § 10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
- § 11. Beslut om fastställande resultatdisposition.
- § 12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
- § 13. Beslut om arvoden åt styrelsemöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår.
- § 14. Val styrelse.
  - Val av ordinarie ledamöter.
  - Val av suppleanter
- § 15. Val av revisor och suppleant för denne.
- § 16. Val av valberedning.
- § 17. Av styrelsens till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende.
  - Styrelsens förslag, stadgeändring.
- § 18. Stämman avslutas.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	3-6
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- ställda säkerheter och ansvarförbindelser	9
- tilläggsupplysningar	10
- noter	11-12
- underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kullen Västra får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen äger fastigheten Kullen Västra 54 i Helsingborgs kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 41 lägenheter och 1 lokal. Den totala boytan är ca 2 924 m<sup>2</sup> och lokal ytan är 20 m<sup>2</sup>. Fastighetens adress är Långvinkelsgatan 19, och 21 i Helsingborg. Byggnaden är uppförd 1985.

*Fågelsångsg.*

### Lägenhetsfördelning:

2 st	ett rum och kök
19 st	två rum och kök
19 st	tre rum och kök
1 st	fyra rum och kök

### Taxeringsvärde

Byggnad	25 180 000
Mark	16 038 000
Totalt	41 218 000

Föreningen är medlem i fem samfälligheter/gemensamhetsanläggningar

Helsingborg Kullen Västra ga:1

Ändamål: Östra delen av passagen mellan Fågelsångsgatan och Kullagatan jämte grindar.

Helsingborg Kullen Västra ga:2

Ändamål: Västra delen av passagen mellan Fågelsångsgatan och Kullagatan.

Helsingborg Kullen Västra ga:3

Ändamål: Gång- och cykelvägar, lekplats, grönytor, planteringar, förrådsbyggnader, cykelställ, pergola, utrustning, dagvattenledningar och brunnar.

Helsingborg Kullen Västra ga: 4

Ändamål: Centralantenn för radio och tv med huvudförstärkare samt ledningar till underförstärkare.

Helsingborg Kullen Västra ga:5

Ändamål: Undercentral för värme och varmvatten med därtill hörande installationer och ledningar.

Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma torsdagen den 26 maj 2016 samt extra stämma tisdagen den 26 april 2016. Föreningsstämmorna tog ett enhälligt beslut att ändra föreningen stadgar.

#### **Styrelsen**

Ordinarie ledamöter	Steen Hansen Lennart Lysell Hugo Berg Fatih Atas Ulrika Norrsell	Ordförande Sekreterare
---------------------	--	---------------------------

Suppleanter	Pauline Novac Inger Danielsson
-------------	-----------------------------------

Revisor	Anders Callert, Helsingborgs Ekonomi & Revision AB
---------	--

Valberedning	Tomas Larsson Peter Möller	sammankallande
--------------	-------------------------------	----------------

Firman tecknas av styrelsen eller av ledamöterna två i förening.

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

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 179 tkr, föreningen har haft kostnader i tvättstugan – ny torktumlare, ventilationen, målningsarbete-sockel, altandörrar och låssystemet mm. Föreningen har utfört planerat underhåll för 259 tkr, det har varit värme, vatten/sanitet, takarbete, portar/dörrar bland annat.

Föreningen har utfört

2016, byte av servis avstängning kallvatten, altandörrar & ståldörr till miljöhus.

2015, åtgärdat fjärrvärmesystem/ventilationsaggregat/balkongdörrar

2014 – OVK, entrédörrar, entréer, belysningsarmaturer, borttag av träd

2012/ 2013, byte av hissar, byte av takfönster våning 5.

Årets resultat är positivt, 163 724 kr ( -752 750 kr). Föreningen har haft lägre driftskostnader och det är främst underhållskostnaden som är lägre, men även förvaltningskostnaden. Föreningens reparationer har varit högre under år 2016. Räntekostnaderna lägre.

Föreningen har under året amorterat checkkrediten/lån. Under året har det skett omskrivning av ett av föreningens lån med amorteringskrav ( 10 000 kr/år) och bundet på 4 år. Fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not 9, sid 12.

Fastigheten har värdeår 1985 och är belagd med full fastighetsskatt och fastighetsavgift. Den kommunala fastighetsavgiften avseende bostäder räknas årligen upp med index. För inkomstsåret 2016 är avgiften 1 268 kr per bostad, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt avseende lokaldel utgör 1% av lokalernas taxeringsvärde

#### Flerårsjämförelse

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 169	1 944	1 877	1 879
Resultat efter finansiella poster	164	-753	-403	-986
Årsavgift/kvm	676	664	636	
Soliditet (%)	9	8	13	16

#### Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 56 personer.

Föreningen höjde avgifterna senast 2015 med 5 %. Efter antagen budget för 2017 har avgiften höjt med 5 %.

Baserat på kontraktsdatum har underverksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett ( 4 fg år).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa försäkring. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas av medlem.

Lamaro AB har hjälp föreningen med den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

**Information från styrelsen.** Året började med kyla både inne och ute. Det blev en del uttryckningar. Framåt våren justerades värmesystemet och vi har fått ordning på den ekonomiska nivån samt innetemperaturer.

Brandvarnare, skönt att veta att alla har monterad brandvarnare, en billig försäkring. Styrelsen har engagerat sig i förebyggande brandbekämpning i husets allmänna lokaler.

4 besiktningar har utförts i detta syfte.

Arbete med fastskruvning av takpannor som utfördes i 2 omgångar av Ekebygg. Säkerhetsåtgärd efter ett par kraftiga stormar.

Lägenheten blev hyrd av Arenan vår och höst, sedan fick vi alla tillgång till denna under sommarmånaderna. Ny duschkabin i uthyrningslägenheten monterades.

Byte av torktumlare i tvättstuga 1. 4 st nya balkongdörrar där behovet var stort. Ny soprumsdörr monterades, tyvärr ingen automatisk dörröppnare, regelverket gör att tänkt installation blev ruskigt dyr. Vi har installerat postfack. Startade upp 2:a veckan 2017.

Under 2016 har 2 lägenheter bytt ägare, vi välkomnar Larsson på 6:e i 19 samt Östholm på 5:e i 21. Hoppas att ni trivs och befinner er väl i era nya omgivningar.

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står	
Balanserat resultat	111 192
Årets resultat	163 724
Avsättning till underhållsfonden	- 282 125
Årets i anspråktagande av underhållsfonden	259 427

Styrelsen föreslår	
Att balansera i ny räkning	252 218

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter	1	1 979 664	1 944 472
Övriga rörelseintäkter		189 775	0
		<u>2 169 439</u>	<u>1 944 472</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 338 397	-2 022 226
Övriga externa kostnader	3	-82 826	-133 359
Personal kostnader		-51 521	-1 563
Avskrivningar		-348 521	-348 520
		<u>-1 821 265</u>	<u>-2 505 668</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>348 174</b>	<b>-561 196</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		53	163
Räntekostnader		-184 502	-191 718
		<u>-184 449</u>	<u>-191 555</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>163 724</b>	<b>-752 751</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>163 724</b>	<b>-752 751</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	11 573 025	11 921 546
		<b>11 573 025</b>	<b>11 921 546</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 573 025</b>	<b>11 921 546</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses-/kundfordringar		11 714	11 714
Skattefordringar		5 729	15 697
Övriga fordringar	5	228	32 800
Förutbetalda kostnader o uppl intäkter	6	42 649	99 024
		<b>60 320</b>	<b>159 235</b>
<b>Kassa och bank</b>	7	645 720	535 637
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>706 040</b>	<b>694 872</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 279 065</b>	<b>12 616 418</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Eget kapital</b>	8		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		786 598	786 598
Föreningens fond för yttre underhåll		88 532	65 834
		<u>875 130</u>	<u>852 432</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		111 192	863 943
Årets resultat		163 724	-752 751
Avsättning underhållsfond		-282 125	0
Disponerat ur underhållsfond		259 427	0
Balanserat resultat		<u>252 218</u>	<u>111 192</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 127 348</b>	<b>963 624</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån swedbank	9	10 900 000	11 397 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 900 000</b>	<b>11 397 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		83 371	61 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	168 345	193 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>251 716</b>	<b>255 294</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 279 065</b>	<b>12 616 418</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		18 048 000	18 048 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

## Tilläggsupplysningar

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd samt K2-reglerna i BFNAR 2009:1.

### Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har efter individuell bedömning upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### Anläggningstillgångar

Matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 2 %

Hissbyggnad 4 %

Mark skrivs ej av.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på årsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Enligt föreningens stadgar ska reservering till underhållsfond göras med ett belopp av 0,3% av byggnaden

### Definition av nyckeltal

Soliditet = Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Personal

Ingen personal finns.

<b>Not 1</b>	<b>Avgifter och hyror</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Avgifter		1 721 064	1 718 593
Hysesintäkter lokal		60 000	27 000
Intäkter uppvärmning		198 600	198 330
Påminnelseavgift		0	550
		<b>1 979 664</b>	<b>1 944 473</b>

<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetskötsel/drifttillsyn		0	-6 334
Snö och halkbekämpning		-3 938	0
SBA, systematisk brandskydd		-7 949	0
Städning		-47 281	0
Serviceavtal, hiss		-5 279	-11 740
Reparationer		-179 352	-10 635
Planerat underhåll		-259 427	-1 081 537
El		-46 623	-73 226
Värme		-323 922	-281 757
Vatten		-83 953	-86 567
Renhållning		-47 598	-43 559
Kostnad samfällighet		-51 340	-52 237
Försäkringar		-39 980	-86 151
Kabel-TV		-56 320	-55 156
Telefoni		-5 119	0
Förvaltningsarvode		-87 312	-178 863
Fastighetsavgift/skatt		-52 636	-53 704
Övriga förvaltningskostnader		-40 369	-760
		<b>-1 338 397</b>	<b>-2 022 226</b>

<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Revisionskostnad		-8 500	-20 000
Juridiska kostnader		0	-22 313
Kostnader stämman		-7 780	-7 104
Bankkostnader		-3 635	-6 139
Konsultkostnader		-6 250	-31 250
Övriga kostnader		-56 661	-46 553
		<b>-82 826</b>	<b>-133 359</b>

<b>Not 4</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Ingående värde byggnad		16 927 127	16 927 127
Mark		1 216 480	1 216 480
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>18 143 607</b>	<b>18 143 607</b>
Ingående avskrivningar		-6 222 061	-5 873 541
Årets avskrivningar		-348 521	-348 520
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<b>-6 570 582</b>	<b>-6 222 061</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>11 573 025</b>	<b>11 921 546</b>
Taxeringsvärde byggnader		25 180 000	25 234 000
Taxeringsvärde mark		16 038 000	13 040 000
		<b>41 218 000</b>	<b>38 274 000</b>

<b>Not 5</b>	<b>Övriga fodringar</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Skattekonto		228	175
Övriga kortfristiga fodringar			32 625
		<b>228</b>	<b>32 800</b>

<b>Not 6</b>	<b>Förutbetalda kostn o uppl intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Förutbetald försäkringspremie	15 449	27 618
	Förutbetald kabel-TV avgift	14 350	14 080
	Förutbetald värme samfällighet	0	47 113
	Anticimex	0	10 213
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12 850	0
		<b>42 649</b>	<b>99 024</b>

<b>Not 7</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Swedbank	645 720	535 637
		<b>645 720</b>	<b>535 637</b>

<b>Not 8</b>	<b>Eget kapital</b>				
	<b>Insatser</b>	<b>Yttre rep fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	
	Belopp vid årets ingång	786 598	65 834	863 943	-752 751
	Disposition enl årstämmbeslut			-752 751	752 751
	Avsättning underhållsfond		282125	-282 125	
	lanspråkande yttre fond		-259427	259 427	
	Årets resultat				163 724
	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>786 598</b>	<b>88 532</b>	<b>88 494</b>	<b>163 724</b>

<b>Not 9</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetslån Swedbank	10 900 000	11 397 500
		<b>10 900 000</b>	<b>11 397 500</b>

<b>Lån</b>	<b>Ränta</b>	<b>Villkorsändringsdag</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
			<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Swedbank			0	497 500
Swedbank	2,15%	2019-06-19	2 200 000	2 200 000
Swedbank	1,84%	2017-06-22	6 500 000	6 500 000
Swedbank	1,44%	2020-10-23	2 200 000	2 200 000
			<b>10 900 000</b>	<b>11 397 500</b>

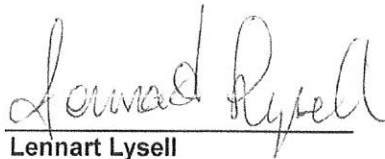
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kost. och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Upplupna räntekostnader	1 325	2 849
	Upplupen social kostnad	0	4 430
	Förutbetalde hyresintäkter	160 020	135 373
	Upplupen kostnad revision	7 000	15 000
	Övriga upplupen kostnader	0	36 269
		<b>168 345</b>	<b>193 921</b>

**Underskrifter:**

Helsingborg 2017-02-21



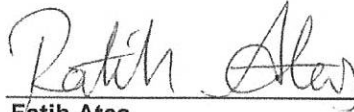
Steen Hansen



Lennart Lysell



Hugo Berg




Fatih Atas



Ulrika Norrsell

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning  
har avgivits Helsingborg 2017-03-16



Anders Callert

Auktoriserad revisor

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kullen Västra org.nr. 716407-1859

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kullen Västra för räkenskapsåret 2016.

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 31 december 2016 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 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2015 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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 på fel, 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 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 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 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## 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 Brf Kullen Västra för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

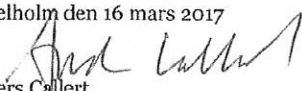
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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.

Ängelholm den 16 mars 2017

  
Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR