

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10
- underskrifter	14 

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Föreningens säte är Göteborg.

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000-08-31 och den nuvarande ekonomisk plan registrerades 2002-01-16. Nuvarande stadgar antogs 2019-06-19.

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

Om fastigheten

Fastigheten med beteckningen Heden 21:1, i Göteborgs kommun, förvärvades 2002. Byggnaderna på fastigheten är uppförda 1888 och fastighetens värdeår är 1960. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas totalyta är taxerad till 8 389 kvm, varav 8 346 kvm utgör bostadsyta och 43 kvm utgör lokalyta. Byggnaderna innehåller 97 st lägenheter varav 94 st upplåtna med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt samt 1 st lokal upplåten med hyresrätt t o m 2020-06-30.

Fördelningen av bostäder är:

Antal	
1	Lägenhet med 5 rum och kök
8	Lägenhet med 4 rum och kök
3	Lägenhet med 3,5 rum och kök
34	Lägenhet med 3 rum och kök
1	Lägenhet med 2,5 rum och kök
43	Lägenhet med 2 rum och kök
7	Lägenhet med 1 rum och kök

Föreningens lokal:

Verksamhet	Hyresgäst	Taxerad storlek	Avtalets upphörande
Redovisningsbyrå	Gerth Larsson	43 kvm	2020-06-30

Byggnaderna innehåller en gemensam fristående tvättstuga samt förråd för de boende. ✓

Byggnadernas tekniska status

2015 tog föreningen, tillsammans med Sustend AB, fram en ny underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades 2018 och sträcker sig till 2048.

År	Åtgärd
1975	Rörstamsbyte
2002	Grundförstärkning, Borinfiltration
2003	Fönsterrenovering/Omläggning tak/Omputsning fasad/Nyinstallation hissar
2004	Nybyggnation av vindsvåningar
2005	Ombyggnation av lokal till lägenheter
2007	Renovering av ytterdörrar mot gård
2009	Renovering av balkonger
2010-2011	Nybyggnation balkonger/Installation av fibernät
2012	Ombyggnation av lokal till lägenheter
2013	Stiftning av huvudbyggnaden för att kunna följa eventuella sättningar
2015	Våtrumsbesiktningar inkl filmning och spolning av avloppsstammar
2016	Ombyggnation av värmesystem på bottenvåning samt injustering av värmesystem för hela fastigheten.
2017	Färdigställande av om- och tillbyggnation av Gårdshuset/Ny fristående tvättstuga på gården har byggts/Dränering och tilläggsisolering av huvudfastigheten.
2018	Renovering av portvalv och portar mot Bohus- och Smålandsgatan /Tillgänglighetsanpassning av tvättstugan/Förbättring av gårdsmiljön såsom grillplats, planteringar och belysning.

Föreningens förvaltning

Teknisk förvaltning: Hagwalls Fastighetsservice AB

Ekonomisk förvaltning: BoDin Ekonomi AB

Föreningens medlemmar

Av föreningens 94 medlemslägenheter har under året 7 st (19 st) överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren.

Under året har 5 st (6 st) andrahandsuthyrningar förekommit. Andrahandsuthyrningsavgift motsvarande 10 % av ett prisbasbelopp på årsbasis tas ut.

Styrelse vald på ordinarie föreningsstämma 16 maj 2019:

Jessica Simonsson	Ordförande
Thomas Sevreus	Sekreterare
Anders Sundbeck Larsson	Ekonomiansvarig
Britta Wikholm	Ledamot
Erik Bengtsson	Ledamot
Anders Hedborg	Ledamot (avgått under mandatperioden)
Karin Göranson	Ledamot
Azin Taheri	Ledamot
Henning Karlsson	Suppleant
Daniel Fathi-Najafi	Suppleant

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under 2019, inkluderat ett konstituerande möte för den nyvalda styrelsen. ✓

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

Föreningens revisorer

Jimmy Skoglund, auktoriserad revisor

Ordinarie

Chris Carlsson, auktoriserad revisor

Suppleant

Föreningens valberedning

Michael Andersson

Ida Lindahl

Gunilla Henkler Morton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019. Extrastämma hölls den 9 april 2019 (se nedan).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Extrastämma har genomförts i april 2019 ang underhållsprojekt av fasad och fönsterbyte samt byte av stadgar.

Tidigare stadgar byts till stadgar baserade på 'Bostadsrätternas mönsterstadgar' med justeringar för Brf Västgötagatan.

Arbetet med underhållsprojekt med fönsterbyte och byte av entrépartier, byte av porttelefoner samt översyn och tvätt av fasaden på huvudfastighet har pågått under året.

Föreningen har blivit beviljade 300 000 kr från Casablanca-projektet i samband med fönsterbytet.

En medlem har motsatt sig att en annan medlem bygger balkong i samband med fönsterbytet. En process angående detta har inletts i Hyresnämnden.

Föreningen har mottagit ett kravbrev från Stureplatsen Fastigheter AB, ägaren av Göteborg Heden 21:4, ang att återställa deras möjlighet, enligt deras syn på servitutet, att nyttja tvättstuga i gårdshuset.

Föreningens uppfattning är att tillhandahållandet finns, och därmed upprätthålls servitutet.

2 års garantibesiktning av Gårdshuset är genomförd. Mindre noteringar gjordes och är nu åtgärdade.

Avtal med leverantörer har gått igenom och uppdaterats vid behov.

Under året har det varit ett par vattenläckor. En i lokalen på SG3, den återställd och reglerad. På SG3 har en vattenläcka från en avloppsstam från vindsvåningarna påverkat lägenheterna 1101, 1201 samt 1301.

Felsökning och åtgärd har pågått under 2019 och färdigställs under 2020.

För att öka brandsäkerheten har styrelsen påmint medlemmar om att trapphus och källargångar ska vara fria från föremål samt uppmuntrat medlemmarna att skaffa och/eller kontrollera sina brandvarnare.

Gården har försetts med en sandlåda och växter har planterats i rabatten vid Gårdshusets gavel mot Smålandsgatan 3.

Övrigt

Nya attestrutiner införda. Merparten av fakturorna till föreningen går nu mailledes till ekonomisk förvaltare (BoDin Ekonomi). Sedan cirkuleras de på mail i styrelsen för godkännande av berörda funktioner.

Två radiatorer i vindslägenheter har bytts, då dessa inte gick att stänga av.

I en lägenhet på BG4 har råttor hörts genom en innervägg, råttorna har tagits sig in i väggen via ett trasigt avloppsrör. Detta rör användes inte och har proppats i källaren.

I en lägenhet på VG5 har råttor hörts genom en innervägg, även här beror det på ett trasigt avloppsrör som gett råttorna en väg in. Åtgärd blir att relina två hela stammar på VG5 och VG7, arbete pågår med att ta in offerter på relining. 

Övrigt (fortsättning)

I en lägenhet på BG4 har det till och från förekommit dålig lukt utan uppenbar anledning. Flera gamla avloppsrör som inte längre används har satts igen. Arbete med detta fortgår.

Råttor har setts på gården och råttgift har placerats ut, vilket upplevs lyckat och åtgärden kommer fortgå.

Kvarlämnade cyklar på gården och i gemensamma förråd har rensats.

Kommande väsentliga händelser

Underhållsprojekt med fönsterbyte och byte av entrépartier, byte av portar och porttelefoner samt översyn och tvätt av fasaden på huvudfastighet.

Balkongbygge till de lägenheter vars medlemmar vill ha balkong, ca 9 av 11 st. möjliga. Dessa bekostas av respektive medlem.

Avsluta brukshyresförhandlingar för våra hyresrätter.

Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 0,97 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 887 tkr och en total avskrivningstid på c:a 100 år.

Brukshyresförhandling av hyresrätter har påbörjats.

Arbetet med en ny ekonomisk plan på grund av Gårdshusprojektet har pågått under året och är skickad för intygsgivning.

Justering av lån har utförts där föreningen har räntesäkrat strax över 50 % av lånebeloppet. Övrig del är som tidigare rörligt.

Medlemmarnas årsavgifter för 2020 är tillsvidare oförändrade på 2019 års nivå.

Flerårsjämförelse	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	540	540	540	539	539
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 349	4 349	4 349	4 677	4 720
Elkostnad/kvm totalyta	12	12	11	18	18
Värmekostnad/kvm totalyta	90	100	87	92	83
Vattenkostnad/kvm totalyta	27	25	22	23	23
Årets resultat (tkr)	393	-1 235	-2 572	-2 960	-465
Likviditet (%) *	1314%	1042%	1073%	786%	243%
Soliditet (%) *	69%	69%	69%	70%	67%

*Definitioner av nyckeltal, se not 16 (sid 13)

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 107 511	12 413 307	5 360 446	-13 350 779	-1 234 787
Avsättning yttre fond (se not 13)			827 427	-827 427	
Resultatdisp. enl. stämma				-1 234 787	1 234 787
Årets resultat					393 025
Belopp vid årets utgång	77 107 511	12 413 307	6 187 873	-15 412 994	393 025

Resultatdisposition

Styrelsen förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står	
Ansamlat underskott enligt stämmobeslut 2019	-14 585 566
Avsatt till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	-827 427
Årets resultat	<u>393 025</u>
	-15 019 968

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-15 019 968
	<u>-15 019 968</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. ✕

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	3	4 716 914	4 722 915
Övriga rörelseintäkter		395 826	44 389
		5 112 740	4 767 304
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-677 176	-607 550
Reparation och underhåll	5	-793 138	-807 582
Periodiskt underhåll	6	-304 299	-1 124 449
Taxebundna kostnader	7	-1 223 806	-1 296 035
Övriga externa kostnader	8	-260 290	-416 773
Arvoden	9	-124 323	-122 392
Avskrivningar	1, 10	-887 256	-887 256
		-4 270 288	-5 262 037
Rörelseresultat		842 452	-494 733
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		38 133	40 434
Räntekostnader		-304 065	-200 762
Swapkontrakt	11	-183 495	-579 726
		-449 427	-740 054
Resultat efter finansiella poster		393 025	-1 234 787
Årets resultat		393 025	-1 234 787

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	103 502 047	104 389 303
		103 502 047	104 389 303
Finansiella anläggningstillgångar			
Insats Bostadsrätterna		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		103 505 547	104 392 803
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Medlemsavgifter		1 213	1 820
Övriga fordringar		46 868	18 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 036	56 138
		107 117	76 438
Kassa och bank		13 079 229	11 983 675
Summa omsättningstillgångar		13 186 346	12 060 113
SUMMA TILLGÅNGAR		116 691 893	116 452 916 ✓

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
	Not		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		77 107 511	77 107 511
Upplåtelseavgifter		12 413 307	12 413 307
Fond för yttre underhåll	12	6 187 873	5 360 446
		<u>95 708 691</u>	<u>94 881 264</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad underskott		-15 412 994	-13 350 779
Årets resultat		393 025	-1 234 787
		<u>-15 019 969</u>	<u>-14 585 566</u>
Summa eget kapital		80 688 722	80 295 698
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	35 000 000	35 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		144 836	401 305
Aktuell skatteskuld		14 070	10 297
Övriga kortfristiga skulder		136 362	7 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		707 903	738 114
Summa kortfristiga skulder		<u>1 003 171</u>	<u>1 157 218</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 691 893	116 452 916

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Från och med år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaderna enligt en linjär avskrivningsplan. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Avskrivning sker med 0,97 procent på anskaffningsvärde, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 887 tkr och en total avskrivningstid på c:a 100 år.

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

	2019	2018
Not 3 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	4 345 820	4 345 819
Hysesintäkter, lägenheter	294 792	290 026
Hysesintäkte, lokaler	69 766	85 270
Hysesintäkter, förråd	6 535	1 800
	4 716 913	4 722 915

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	60 900	59 880
Fastighetsskötsel, utöver avtal	17 324	17 036
Vinterväghållning	8 974	19 858
Städning	112 428	110 016
Städning, utöver avtal	0	4 813
Mattvätt/hyrmattor	21 379	20 937
Hissbesiktning	4 654	4 478
Bevakningskostnader	9 720	11 314
Gård/städ	11 912	17 357
Serviceavtal	43 684	40 305
Förbrukningsmtrl	1 303	4 962
Försäkringspremier	111 503	96 075
Kabel TV	51 294	57 627
Bredband	80 442	6 403
Fastighetsavgift/skatt	141 659	136 489
	677 176	607 550

NOTER

	2019	2018
Not 5 Reparation och underhåll		
Hyreslägenheter	4 953	105 616
Brf lägenheter	64 774	3 840
Lokaler	1 804	0
Gemensamma utrymmen	0	66 298
Tvättstuga	5 210	29 454
Lås/port	9 916	15 135
Installationer	37 500	26 703
VVS	191 541	90 704
Ventilation	0	57 780
Elinstallationer	19 929	24 015
Tele/kabel/teleport	10 822	11 363
Hiss	9 825	57 981
Tak	0	12 500
Fönster	14 688	13 465
Markytor	0	30 631
Konsultation	0	37 545
Vattenskada	406 330	223 075
Övrigt	15 846	1 477
	<u>793 138</u>	<u>807 582</u>
Not 6 Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	9 375	93 369
Energiutmaningen	0	4 922
Huskropp utvändigt	27 576	622 892
Tak	76 938	0
Fönster	185 410	331 986
Markytor/dränering	0	22 650
Underhållsplan	0	48 630
Gårdsprojektet	5 000	0
	<u>304 299</u>	<u>1 124 449</u>
Not 7 Taxebundna kostnader		
El	98 354	104 439
Värme	757 042	836 589
Vatten	223 772	210 892
Sophämtning/renhållning	137 213	129 362
Grovsopor	7 425	14 753
	<u>1 223 806</u>	<u>1 296 035</u> ✓

NOTER

	2019	2018
Not 8 Övriga externa kostnader		
Tele- & datakommunikation	13 717	23 874
Juridiskt arvode	11 250	171 250
Revisionsarvode	31 250	38 974
Stämmor	16 095	3 696
Förvaltningsarvode	113 516	111 400
Förvaltningsarvode, extra	29 176	35 543
Administration	4 529	7 059
Korttidsinventarier	13 988	0
Bankkostnader	7 023	10 137
Bostadsrätterna	6 980	6 840
Fastighetsägarna	8 000	8 000
Övriga extrerna kostnader	4 766	0
	<u>260 290</u>	<u>416 773</u>

Not 9 Arvoden		
Styrelsen	94 600	93 000
Sociala kostnader	29 723	29 392
Summa	<u>124 323</u>	<u>122 392</u>

Not 10 Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	111 732 644	111 732 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 732 644	111 732 644
Ingående ack. avskrivning	-7 343 341	-6 456 085
Årets avskrivningar	-887 256	-887 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 230 597	-7 343 341
Utgående redovisat värde	103 502 047	104 389 303
Redovisat restvärde byggnad	83 402 047	84 289 303
Redovisat restvärde mark	20 100 000	20 100 000
	103 502 047	104 389 303
Taxeringsvärde		
Byggnad	98 483 000	83 507 000
Mark	177 326 000	133 173 000
	<u>275 809 000</u>	<u>216 680 000</u>
Uppdelning taxeringsvärde		
Bostäder	275 000 000	216 000 000
Lokaler	809 000	680 000
	<u>275 809 000</u>	<u>216 680 000</u>

NOTER

	2019	2018
Not 11 Swapkontrakt		
Nettokostnad, Swapkontrakt	183 tkr	580 tkr

Föreningen hade vid årsskiftet ett slutet derivatavtal, ett så kallat Swapkontrakt, på 8 miljoner kronor. Föreningen betalar bunden ränta och banken betalar STIBOR (3 månader). Nettobeloppet betalas antingen av föreningen (kostnad) eller av banken (intäkt). Eftersom STIBOR (3 månader) väsentligt understigit föreningens kontrakterade bundna räntor de senaste åren har nettobeloppet varit en årlig kostnad.

	2019	2018
Not 12 Fond för yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	5 360 446	4 710 406
Reservering enligt stadgar	827 427	650 040
Belopp vid årets utgång	6 187 873	5 360 446

Not 13	Skulder till kreditinstitut	Ränta 31/12	Slutförfall	2019-12-31	2018-12-31
	Nordea 3-månaders stibor	0,750%	2020-01-15	9 750 000	9 750 000
	Nordea " "	0,858%	2021-12-28	8 900 000	8 900 000
	Nordea " "	0,849%	2020-12-30	8 350 000	8 350 000
	Nordea " "	0,849%	2020-12-30	8 000 000	8 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut			35 000 000	35 000 000

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser		
Ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000
Eventalförbindelser	Inga	Inga

Not 15 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

NOTER

Göteborg den 9 / 5 2020



Jessica Simonsson
Ordförande



Thomas Sevreus
Sekreterare



Anders Sundbeck Larsson
Ekonomiansvarig



Karin Göranson
Ledamot

Erik Bengtsson
Ledamot

Britta Wikholm
Ledamot



Azin Taheri
Ledamot



Min revisionsberättelse har avlämnats den 12 / 5 2020



Jimmy Skoglund
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västgötagatan
Org.nr. 769606-0693

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västgötagatan för år 2019.

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 2019 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.

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.

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 misstag.

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

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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västgötagatan för år 2019 samt av förslaget 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den 12/5 2020



Jimmy Skoglund

Auktoriserad revisor

Revisions-PM

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Räkenskapsåret

2019

Inledning

Vi har för aktuellt räkenskapsår genomfört lagstadgad revision enligt gällande regelverk.

Utförd granskning

Vi har genomfört räkenskapsrevision samt förvaltningsrevision.

Räkenskapsrevisionen har utförts genom bland annat granskning mot underliggande dokumentation till verifikationer.

Förvaltningsrevisionen har utförts genom bland annat granskning av styrelseprotokoll och av formaliahandlingar såsom exempelvis föreningens underhållsplan.

Slutsatser

Vi avger följande slutsatser utifrån den lagstadgade revisionen av räkenskapsåret 2019:

- Årsredovisningen bedöms vara upprättad i enlighet med gällande regelverk och bedöms ge en rättvisande bild av föreningens resultat och finansiella ställning.
- Styrelsens förvaltning bedöms vara tillfredsställande och jag rekommenderar föreningsstämman att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Avslutning

Vi ber att få tacka för gott samarbete under året och ser fram emot fortsatt samarbete under nästkommande år.

Göteborg 2020-05-12



Jimmy Skoglund

Auktoriserad revisor