

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	13

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 2016-09-13.

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 8 065 kvm, varav 7 782 kvm utgör bostadsyta och 283 kvm utgör lokalyta. Byggnaderna innehåller 88 lägenheter varav 85 upplåtna med bostadsrätt och 3 upplåtna med hyresrätt. Av föreningens 2 lokaler har under året 1 upplåtits till externt byggbolag för att genom om- och tillbyggnad under 2016/2017 ombildas till 9-10 lägenheter med syfte att överlåtas till fysiska personer.

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
30	Lägenhet med 3 rum och kök
1	Lägenhet med 2,5 rum och kök
38	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	9 månader (löpande)

Byggnaderna innehåller gemensamma tvättstuga samt förråd för de boende. 

Byggnadernas tekniska status

2015 tog föreningen, tillsammans med Sustend AB, fram en ny underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t o m 2045.

År	Åtgärd
1975	Rörstamsbyte
2002	Grundförstärkning, Borinfiltration
2003	Fönsterrenovering
2003	Omläggning tak
2003	Omputsning av fasad
2003	Nyinstallation av hissar
2004	Nybyggnation av vindsvåningar
2005	Ombyggnation av lokal till lägenheter
2007	Renovering av ytterdörrar mot gård
2009	Renovering av balkonger
2010	Installation av fibernät
2010-2011	Nybyggnation balkonger
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 för hela fastigheten

Föreningens förvaltning

Teknisk förvaltning: Hagwalls Fastighetsservice AB

Ekonomisk förvaltning: BoDin Ekonomi AB

Föreningens medlemmar

Av föreningens 85 medlemslägenheter har under året 11 st överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av överlåtaren.

Styrelse vald på ordinarie föreningsstämma 3 maj 2016:

Fredrik Hallonsten	Ordförande	
Thomas Sevreus	Sekreterare	
Johan Enqvist	Ekonomiansvarig	
Anders Jegerfalk	Ledamot	
Henning Karlsson	Ledamot	
Dwight Sjöstedt	Ekonomiansvarig	Avgått under mandatperioden
Jonas Sandberg	Sekreterare	Avflyttad
John Hedberg	Ledamot	Avflyttad
Marie Lindholm	Suppleant	Avgått under mandatperioden
Karin Lundin	Suppleant	
Johan Andreasson	Suppleant	

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under 2016, inkluderat ett konstituerande möte för den nyvalda styrelsen.

Föreningens revisorer

Jimmy Skoglund, auktoriserad revisor	KPMG AB	Ordinarie
Anna Christiansson, auktoriserad revisor	KPMG AB	Suppleant

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

Föreningens valberedning

Michael Andersson

Sammanställande

Ida Lindahl

Gunnla Henkler Morton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2016.

3 st extrastämmor har avhållits under mandatperioden: Extrastämma den 3 februari 2016, med syfte att besluta om upplåtelse av Gårdsprojektet samt flytt av grillplats, lekplats m.m. Extrastämma den 30 augusti 2016 med syfte att besluta om utökning av lägenheter i Gårdshusprojektet. Extrastämma den 3 april 2017 med syfte att välja nya revisorer för mandatperioden 2016-2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen driver ett flertal förbättringsprojekt enligt den nya underhållsplanen:

Värmesystem för lägenheterna på första våning har bytts till ett vattenbaserat system samtidigt som hela fastighetens system justerades in.

Dränering av huvudfastigheten både mot gården och gatan påbörjades i slutet av 2016.

Föreningen har haft problem med skadedjur i källaren och därmed har ett projekt initierats för att minimera problemen, projektet har inte kunnat slutföras pga bristande tillgång till medlemmarnas förråd.

Köldproblem från porten på Bohusgatan har åtgärdats.

En av föreningens tidigare hyresrätter har renoverats och upplåtits som bostadsrätt.

Föreningen bytte under våren 2016 försäkringsbolag och numer inkluderas bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Ombyggnadsprojektet av Gårdshuset har framskridit i en anbudsprocess med flera tänkbara leverantörer och tillsammans med jurister och byggrådgivare har ett avtal slutits. Föreningen har vid extrastämma beslutat att uppföra upp till tio nya bostadsrättslägenheter. Ombyggnationen har påbörjats.

Föreningens revisorer valde under hösten 2016 att lämna sitt uppdrag. Nya revisorer har valts på extrastämma den 3 april 2017.

Under 2016 har föreningen övergått till elektronisk distribution av avier för medlemsavgifterna.

Kommande väsentliga händelser

Färdigställande av ny tvättstuga på gården.

Färdigställande av Gårdshusprojektet.

Uppdaterad gårdsmiljö och belysning.

Fortsatt deltagande i Energiutmaningen, åtgärder och besiktningar.

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.

För räkenskapsåret redovisar föreningen ett resultatmässigt underskott på - 2 960 tkr. Underskottet beror på omfattande periodiskt underhåll (3 086 tkr) i enlighet med underhållsplan. Det periodiska underhållet ska bl a finansieras av tidigare avsättningar till den yttre fonden. Resultat på den löpande verksamheten exklusive periodiskt underhåll blev ett överskott på 126 tkr och ett positivt kassaflöde på c:a 1 miljon, vilket långsiktigt rymmer avsättningen till fond för yttre underhåll enligt plan. J

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

Ekonomi (fortsättning)

Det totala kassaflödet 2016 var positivt på c:a 13,3 miljoner. Upplåtelsen av 1 lgh samt gårdsombyggnationen bidrog med c:a 14,6 miljoner och den löpande verksamheten (inkl periodiskt underhåll) med ett underskott på c:a - 1,3 miljoner.

Medlemmarnas årsavgifter för 2017 är tillsvidare oförändrade på 2016 års nivå.

Flerårsjämförelse	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm bostadsrättssyta	539	539	539	539	539
Lån/kvm bostadsrättssyta	4 677	4 720	4 798	4 798	4 798
Elkostnad/kvm totalyta	18	18	19	23	22
Värmekostnad/kvm totalyta	92	83	84	98	95
Vattenkostnad/kvm totalyta	23	23	21	21	20
Årets resultat (tkr)	-2 960	-465	214	360	86
Likviditet (%) *	786%	243%	291%	230%	137%
Soliditet (%) *	70%	67%	67%	67%	59%

*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	70 901 622	5 709 833	3 548 296	-5 541 671	-464 600
Insatser Gårdshuset	5 518 354				
Insats upplåten hyresrätt	687 561				
Uppl.avg. Gårdshuset		5 946 996			
Uppl.avg. upplåten hyresrätt		2 677 698			
Avsättning yttre fond (se not 13)			581 055	-581 055	
Resultatdisp. enl. stämma				-464 600	464 600
Årets resultat					-2 959 952
Belopp vid årets utgång	77 107 537	14 334 527	4 129 351	-6 587 326	-2 959 952

Resultatdisposition

Styrelsen förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står	
Ansamlat underskott enligt stämmobeslut 2016	-6 006 271
Avsatt till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	-581 055
Årets resultat	-2 959 952
	-9 547 278

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-9 547 278
	-9 547 278

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	3	4 397 436	4 492 875
Övriga rörelseintäkter		63 018	32 092
		<u>4 460 454</u>	<u>4 524 967</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-576 469	-563 125
Reparation och underhåll	5	-472 591	-538 492
Periodiskt underhåll	6	-3 086 014	-350 846
Taxebundna kostnader	7	-1 222 884	-1 143 915
Övriga externa kostnader	8	-267 373	-228 433
Arvoden	9	-104 177	-116 476
Avskrivningar	1, 11	-887 256	-887 256
		<u>-6 616 764</u>	<u>-3 828 543</u>
Rörelseresultat		-2 156 310	696 425
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		15 860	4 596
Räntekostnader		-115 418	-260 679
Swapkontrakt	10	-704 084	-904 942
		<u>-803 642</u>	<u>-1 161 025</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 959 952	-464 600
Årets resultat		-2 959 952	-464 600

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan
Org.nr. 769606-0693

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11	106 163 815	107 051 071
Pågående ombyggnad	12	1 069 019	653 524
		<u>107 232 834</u>	<u>107 704 595</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Insats Bostadsrätterna		3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>

Summa anläggningstillgångar		107 236 334	107 708 095
-----------------------------	--	-------------	-------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Medlemsavgifter		1 108	1 113
Övriga fordringar		1 172	167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 040	53 628
		<u>56 320</u>	<u>54 908</u>

Kassa och bank		15 742 126	2 403 727
----------------	--	------------	-----------

Summa omsättningstillgångar		15 798 446	2 458 635
-----------------------------	--	------------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		123 034 780	110 166 730
------------------	--	-------------	-------------

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan
Org.nr. 769606-0693

BALANSRÄKNING

2016-12-31

2015-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		77 107 537	70 901 622
Upplåtelseavgifter		14 334 527	5 709 833
Fond för yttre underhåll	13	4 129 351	3 548 296
		<u>95 571 415</u>	<u>80 159 751</u>

Fritt eget kapital

Ansamlad underskott		-6 587 326	-5 541 671
Årets resultat		-2 959 952	-464 600
		<u>-9 547 278</u>	<u>-6 006 271</u>

Summa eget kapital

86 024 137 74 153 480

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	14	<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
Summa långfristiga skulder		35 000 000	35 000 000

Kortfristiga skulder

Förskott från medlemmar		0	9 507
Leverantörsskulder		1 183 455	243 066
Aktuell skatteskuld		940	7 716
Övriga kortfristiga skulder		3 138	3 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>823 110</u>	<u>749 823</u>
Summa kortfristiga skulder		2 010 643	1 013 250

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

123 034 780

110 166 730

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.

	2016	2015
Not 3 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	4 018 961	3 995 133
Hysesintäkter, lägenheter	295 831	352 729
Hysesintäkte, lokaler	77 761	134 409
Hysesintäkter, förråd	2 300	10 604
Tillägg andrahandsuthyrning	2 583	0
	<u>4 397 436</u>	<u>4 492 875</u>

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	57 335	55 238
Fastighetsskötsel, utöver avtal	16 096	5 544
Snöröjning	16 420	11 191
Städning	105 252	72 324
Städning, utöver avtal	6 856	3 750
Mattvätt/hyrmattor	43 305	40 905
Hissbesiktning	3 295	5 181
Bevakningskostnader	8 924	12 664
Gård	615	3 683
Serviceavtal	34 433	31 590
Förbrukningsmtrl	11 992	10 058
Försäkringspremier	95 536	131 935
Kabel TV	47 976	47 948
Fastighetsavgift/skatt	<u>128 434</u>	<u>131 114</u>
	576 469	563 125

NOTER

	2016	2015
Not 5 Reparation och underhåll		
Hyreslägenheter	1 841	2 199
Brf lägenheter	38 940	38 368
Gemensamma utrymmen	5 636	6 064
Tvättstuga	14 300	14 998
Lås	41 289	6 295
Installationer	8 502	11 516
VVS	17 982	220 034
Ventilation	14 820	5 800
Elinstallationer	12 682	5 043
Tele/kabel/teleport	14 153	7 488
Hiss	45 460	46 959
Huskropp utvändigt	19 685	0
Tak	4 375	0
Fönster	68 591	69 260
Källare	42 165	0
Konsultation	0	21 463
Vattenskada	100 625	83 005
Skador/klotter	18 887	0
Övrigt	2 658	0
	<u>472 591</u>	<u>538 492</u>
Not 6 Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	1 925 919	0
Energiutmaningen	3 750	250 971
Markytor/dränering	1 144 280	0
Underhållsplan	12 065	99 875
	<u>3 086 014</u>	<u>350 846</u>
Not 7 Taxebundna kostnader		
El	148 375	145 839
Värme	743 840	669 387
Vatten	181 620	185 207
Sophämtning/renhållning	115 757	109 996
Grovsopor	33 292	33 486
	<u>1 222 884</u>	<u>1 143 915</u>

NOTER

	2016	2015
Not 8 Övriga externa kostnader		
Tele- & datakommunikation	17 308	13 372
Juridiskt arvode	0	24 062
Styrelsearvode	4 000	0
Revisionsarvode	76 908	21 563
Stämmor	5 610	1 000
Förvaltningsarvode	106 416	104 992
Förvaltningsarvode, extra	22 593	25 773
Administration	7 962	7 879
Konsultarvode	0	6 582
Bankavgifter	9 842	8 370
Fastighetsägarna	9 894	8 000
Bostadsrätterna	6 840	6 840
	267 373	228 433

Not 9 Arvoden

Styrelsen	79 270	89 000
Sociala kostnader	24 907	27 476
Summa	104 177	116 476

Not 10 Swapkontrakt

Nettokostnad, Swapkontrakt	703 tkr	904 tkr
----------------------------	---------	---------

Föreningen har slutit tre derivatavtal, så kallade Swapkontrakt, om idag på totalt 18 miljoner kronor. Föreningen betalar bunden ränta (enligt nedan) 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.

8 milj bunden till 2020-03-31 (fast ränta 2,18%)
10 milj bunden till 2018-12-28 (fast ränta 3,91%)
10 milj löpte ut 2016-03-31 (fast ränta 3,83%)

NOTER

Not 11 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	111 732 644	111 732 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 732 644	111 732 644
Ingående ack. avskrivning	-4 681 573	-3 794 317
Årets avskrivningar	-887 256	-887 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 568 829	-4 681 573
Utgående redovisat värde	106 163 815	107 051 071
Redovisat restvärde byggnad	86 063 815	86 951 071
Redovisat restvärde mark	20 100 000	20 100 000
	106 163 815	107 051 071
Taxeringsvärde		
Byggnad	69 512 000	72 412 000
Mark	124 173 000	71 761 000
	193 685 000	144 173 000
Uppdelning taxeringsvärde		
Bostäder	192 000 000	142 000 000
Lokaler	1 685 000	2 173 000
	193 685 000	144 173 000
Not 12 Pågående om- och tillbyggnad (Gårdsprojektet)	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärde	653 524	515 297
Upparbetat under året	415 495	138 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 069 019	653 524
	2016	2015
Not 13 Fond för yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	3 548 296	3 115 777
Reservering enligt stadgar	581 055	432 519
Belopp vid årets utgång	4 129 351	3 548 296

NOTER

Not 14	Skulder till kreditinstitut	Ränta 31/12	Villkor	2016-12-31	2015-12-31
	Nordea	3-månaders stibor 0,180%	2017-12-19	9 750 000	9 750 000
	Nordea	" " 0,209%	2017-12-29	8 900 000	8 900 000
	Nordea	" " 0,209%	2017-12-29	8 350 000	8 350 000
	Nordea	" " 0,209%	2017-12-29	8 000 000	8 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut			35 000 000	35 000 000

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	41 000 000	41 000 000
--------------------	------------	------------

Eventalförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

Not 16 Definition av nyckeltal

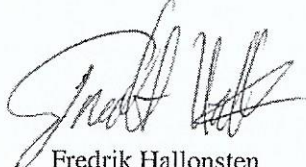
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

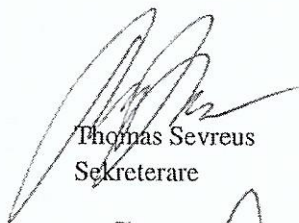
Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Göteborg den 30/5 2017



Fredrik Hallonsten
Ordförande



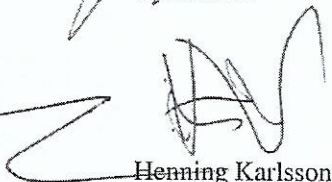
Thomas Sevreus
Sekreterare



Johan Enqvist
Ekonomiansvarig



Anders Jegerfalk
Ledamot



Henning Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats den 1/6 2017



Jimmy Skoglund
Auktoriserad revisor, KPMG AB

Revisionsberättelse

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 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 daterad den 29 mars 2016 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 uppger, 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 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, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västgötagatan för år 2016 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 föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlopande 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:

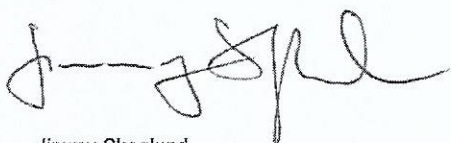
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 granskningssåtgärder 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.

Göteborg 2017-06-01



Jimmy Skoglund

Auktoriserad revisor