



ÅRSREDOVISNING 2019 Brf Västergatan 16-22



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

Årsredovisning 2019 Brf Västergatan 16–22



Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22
Org. nr: 769613-4407
avger årsredovisning
för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
01.01.2019 - 31.12.2019



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22 är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Göteborg, Annedal 7:12. Fastigheten består av två bostadshus med fyra trappuppgångar med adresserna Västergatan 16, 18, 20 och 22.

De 157 lägenheterna har en sammanlagd lägenhetsyta av 9 337 m² samt tre lokaler med en sammanlagd yta av 188 m². Utöver detta finns lägenhetsförråd inrymda i källarplan. Av de totalt 157 lägenheterna var åtta lägenheter upplåtna med hyresrätt vid årsskiftet 2019.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen betalar arrende för Annedal 717:9 som gäller cykelförråd.

Föreningens 157 bostäder fördelar sig enligt följande:

17	st.	1 rum och kök	yta	26 – 39 m ²
108	st.	2 rum och kök	yta	49 – 62 m ²
12	st.	3 rum och kök	yta	72 m ²
20	st.	4 rum och kök	yta	89 – 105 m ²
Summa yta				9 337 m ²

Föreningens lokaler fördelar sig enligt följande:

Lokal nr 6601	uthyrd yta	105 m ²
Lokal nr 6602 Brf-lokal	yta	60 m ²
Lokal nr 6603 Gästlägenhet	yta	23 m ²
Summa yta		188 m ²

Uthyr 2019-12-31 var 105 m²

Föreningen disponerar 44 parkeringsplatser och har del i Södra Annedalgaragens Samfällighet med andelstalet 10,939.

Föreningen har del i Södra Annedalsparkens Samfällighetsförening med andelstalet 47,79 och i Annedals Sopsugs Samfällighetsförening med andelstalet 3,82.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Försäkringen omfattar egendom, brand, inbrott, vatten, rättsskydd, fastighetsmaskin, hyresförlust, fastighetsägaransvar, sanerings- och bekämpningsavtal, styrelseansvar, förmögenhetsbrott, skadeståndsgaranti.



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

- Föreningen har dränerat fasaden på långsidan mot spårvagnsspåren i fastigheten 16-18.
- Under året omvandlades en av föreningens hyresrätter och såldes som bostadsrätt. Försäljningen inbringade 2 600 000 kronor till föreningen, motsvarande 66 600 kronor per kvadratmeter.
- Föreningens gästlägenhet renoverades under året. Medlemmarna kan nu boka en övernattningsplats med nytt badrum, nytt sovrum och nytt kök – fortfarande finns fem sängplatser. Uthyrningspriset är oförändrat.
- Föreningslokalen har renoverats under året och dessutom ljudisolerats. Lokalen är nu fullt utrustad med porslin för 16 personer. Dessutom finns nu ett kök med diskmaskin och induktionsplatta.
- I fastigheten 20-22 byttes två tvättmaskiner ut i tvättstugan.
- Styrelsen har under hösten lagt tid och resurser på att planera ombyggnaden av cykelförrådet.
- Den traditionsenliga glöggkvällen gick av stapeln den 13 december i föreningens lokal. Cirka 50 personer närvarade.
- Från och med våren 2019 ingår numera bredband och digital-TV i avgiften för samtliga medlemmar och hyresgäster.

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 693 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång är avgifterna fortsatt oförändrade.

Förväntad framtida utveckling

- Styrelsen bedömer att föreningen äger och förvaltar två hus som har små investerings- och underhållsbehov under många år framöver.
- Under 2020 kommer föreningen att få ett renoverat cykelförråd, där medlemmarna får personliga platser.
- Föreningen avser att amortera på sina lån under slutet av året.
- Föreningen kommer under maj månad att besiktiga fasaderna och samtliga balkonger.
- I framtiden kan föreningens åtta hyresrätter successivt ombildas till bostadsrätter, kapitaliseras och vara ett underlag för amorteringar av befintliga lån. ⁿ⁾



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2019. I stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 220 medlemmar samt vid dess slut 227 medlemmar.

Under förvaltningsåret har 19 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

Styrelse samt suppleanter

Conny Andersson	Ordförande
Rolf Aspelin	Ansvarig för fastighetsfrågor
Anders Olsson	Ekonomiansvarig
Alexander Piauger	Sekreterare
Cecilia Halldner	Ansvarig för försäkringsfrågor, sammällighetsrepresentant
Rusmir Alic	Ansvarig för överlåtelse och andrahandsuthyrningar
Joachim Stakeberg	Ansvarig för utemiljö
Lars Häglund	Suppleant

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Rusmir Alic, Alexander Piauger och Anders Olsson. Joachim Stakeberg avgår på grund av flytt. Dessutom avgår suppleanten Lars Häglund.

Styrelsen har under året haft 12 styrelsemöten och 12 arbetsmöten. Firmatecknare har varit förutom styrelsen, ordförande och ekonomiansvarig i förening.

Revisorer har varit Bo Lindgren med Carina Bulic som suppleant samt Malin Johannesson med Susanne Andersson som suppleant, båda från BoRevision AB. Alla valda av stämman.

Valberedning valdes på ordinarie stämman den 16 maj.

Agneta Rudell (sammankallande)

Astrid Lindroth

Monica Lindh de Montoya



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 478	7 507	8 012	8 117	8 211
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 193	-263	-112	1 338	-1 141
Balansomslutning, tkr	252 259	257 351	262 258	259 504	258 086
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	693	693	693	693	693
Underhållsfond, tkr	3 538	4 717	4 854	4 378	5 648
Soliditet i %	74	72	71	65	65
Belåningsgrad % låneskuld/ tax.värde	20	27	29	34	47
Belåning kr/m ²	6 962	7 604	8 140	9 625	9 625
Räntekostnad kr/ m ²	122	130	152	166	266
Avsättning underhållsfond kr/m ²	78	78	78	79	79

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut*	Förändring under året**	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	133 831 165	0	593 044	134 424 209
Upplåtelseavgifter	50 952 938	0	2 006 956	52 959 894
Fond för yttre underhåll	4 716 921	-160 279	-1 018 811	3 537 831
S:a bundet eget kapital	189 501 024	-160 279	-1 018 811	190 921 934
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-4 565 319	-102 221	1 018 811	-3 648 729
Årets resultat	-262 500	262 500	-1 192 575	-1 192 575
S:a ansamlad förlust	-4 827 819	160 279	-173 764	-4 841 303
S:a eget kapital	184 673 205	0	-1 192 575	186 080 631

*avsättning till underhållsfond gjordes med 725 000 kr samt disposition ur med 885 279 kr.

**under året har en hyreslägenhet har sålts. Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 726 000 kr samt disposition ur med 1 744 811 kr vilket motsvarar utfört underhåll under året.



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-3 648 729
Årets resultat	<u>-1 192 575</u>
	-4 841 303

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-4 841 303
---------------------	------------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. 

Brf Västergatan 16-22

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 478 232	7 506 965
Övriga rörelseintäkter	Not 2	13 001	0
Summa rörelseintäkter		7 491 233	7 506 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 952 086	-2 911 872
Underhållskostnader	Not 4	-1 744 811	-885 279
Övriga externa kostnader	Not 5	-329 274	-263 650
Personalkostnader	Not 6	-353 530	-325 293
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 165 046	-2 165 046
Summa rörelsekostnader		-7 544 747	-6 551 140
Rörelseresultat		-53 514	955 825
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	203	171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 139 264	-1 218 496
Summa finansiella poster		-1 139 061	-1 218 325
Årets resultat	Not 10	-1 192 575	-262 500

n)

Brf Västergatan 16-22**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 249 568 974 251 730 879

Inventarier

Not 12 3 141 6 282

249 572 115 251 737 161

Summa anläggningstillgångar

249 572 115 251 737 161**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 1 120 17 683

Övriga fordringar

Not 14 2 358 993 5 349 027

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 324 739 247 403

2 684 852 5 614 114

Kassa och bank

2 100 92

Summa omsättningstillgångar

2 686 952 5 614 206**Summa tillgångar****252 259 067 257 351 366** ^(A)

Brf Västergatan 16-22

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		187 384 103	184 784 103
Underhållsfond		3 537 831	4 716 921
		<u>190 921 934</u>	<u>189 501 024</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 648 729	-4 565 319
Årets resultat		-1 192 575	-262 500
		<u>-4 841 303</u>	<u>-4 827 819</u>
Summa eget kapital		186 080 631	184 673 205
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	65 000 000	71 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		161 380	364 608
Skatteskulder		17 970	10 019
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	84 489	89 176
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	914 597	1 214 358
		<u>1 178 436</u>	<u>1 678 161</u>
Summa skulder		66 178 436	72 678 161
Summa Eget kapital och skulder		252 259 067	257 351 366 ^{A)}

Brf Västergatan 16-22

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Uppskjuten skatteskuld

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 111 700 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt på ca 31 miljoner kronor. Då föreningen ej har för avsikt att sälja fastigheten, värderas den uppskjutna skatten till 0 kronor.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. [n](#)

Brf Västergatan 16-22

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 114 066	6 093 948
Hyror garage/p-platser	512 490	515 496
Ovriga hyror	818 883	859 373
Övriga intäkter	32 793	38 148
	7 478 232	7 506 965
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	13 001	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	535 686	536 211
Reparationer	284 262	421 843
El	359 405	345 206
Uppvärmning	330 201	426 652
Vatten	226 239	220 167
Sophämtning	219 186	208 256
Ovriga avgifter	421 965	189 427
Varav Kabel-TV	322 486	96 032
Förvaltningsarvoden	201 819	201 852
Arrendeavgift	31 212	31 212
Övriga driftskostnader	342 112	331 045
	2 952 086	2 911 872
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	852 246	492 225
VVS	0	220 642
Byggnad utvändigt	46 384	43 250
Markytor	739 101	0
Utrustning	107 079	129 162
	1 744 811	885 279
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	235 059	225 839
Medlemsavgifter	10 708	7 984
Övriga externa kostnader	83 507	29 828
	329 274	263 650
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	186 000	182 002
Sammanträdesersättningar	97 800	79 200
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	3 000	0
Sociala kostnader	63 730	61 091
	353 530	325 293
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 161 905	2 161 905
Inventarier	3 141	3 141
	2 165 046	2 165 046
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	203	171
	203	171
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 136 626	1 216 311
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 288	0
Övriga finansiella kostnader	1 350	2 185
	1 139 264	1 218 496
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 192 575	-262 500
Avsättning till underhållsfond	-726 000	-725 000
Disposition ur underhållsfond	1 744 811	885 279
Resultat efter underhållspåverkan	-173 764	-102 221

Brf Västergatan 16-22

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	193 516 186	193 516 186
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	193 516 186	193 516 186
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 425 907	-13 264 002
Årets avskrivningar	-2 161 905	-2 161 905
Utgående avskrivningar	-17 587 812	-15 425 907
Bokfört värde byggnader	175 928 374	178 090 279
Bokfört värde mark	73 640 600	73 640 600
Bokfört värde byggnader och mark	249 568 974	251 730 879
Taxeringsvärde för Annedal 7:12		
Byggnad - bostäder	130 000 000	116 000 000
Byggnad - lokaler	955 000	1 034 000
	130 955 000	117 034 000
Mark - bostäder	191 000 000	149 000 000
Mark - lokaler	932 000	559 000
	191 932 000	149 559 000
Taxeringsvärde totalt	322 887 000	266 593 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	85 656	78 666
Årets investeringar	0	6 990
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	85 656	85 656
Ingående avskrivningar	-79 374	-76 233
Årets avskrivningar	-3 141	-3 141
Utgående avskrivningar	-82 515	-79 374
Bokfört värde	3 141	6 282
Not 13 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	1 120	2 258
Övriga kundfordringar	0	15 425
	1 120	17 683
Not 14 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 326 181	5 321 836
Skattekonto	32 812	27 191
	2 358 993	5 349 027
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	324 739	247 403
	324 739	247 403

Brf Västergatan 16-22

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	245139	1,99%	2020-12-01	20 000 000	0
Stadshypotek	280914	1,99%	2021-06-01	10 000 000	0
Stadshypotek	405493	1,25%	2022-03-01	4 500 000	0
Stadshypotek	463787	1,25%	2022-10-30	9 000 000	0
Stadshypotek	543696	0,74%	2023-12-01	16 000 000	0
Stadshypotek	543697	0,70%	2020-03-02	1 500 000	0
Stadshypotek	543700	0,74%	2023-12-01	4 000 000	0
				65 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

65 000 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

65 000 000

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

100 300 000

100 300 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

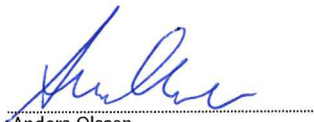
Källskatt	47 400	47 074
Arbetsgivaravgifter	30 831	34 590
Mervärdesskatt	6 258	7 512
	84 489	89 176

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	73 491	91 719
Övriga upplupna kostnader	238 466	481 613
Förutbetalda hyror och avgifter	602 640	641 026
	914 597	1 214 358

Göteborg 24/4 2020


 Alexandre Piauger


 Anders Olsson


 Cecilia Halldner


 Conny Andersson


 Joakim Stakeberg


 Rolf Aspelin


 Rusmir Alic

Vår revisionsberättelse har 27-04-20 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Bo Lindgren
 Av föreningen vald revisor


 Malin Johansson
 BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västergatan 16-22, org.nr. 769613-4407

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västergatan 16-22 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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. Risker 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, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västergatan 16-22 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 27/4 2020



Malin Johansson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Bo Lindgren
Av föreningen vald revisor



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

Verksamhetsberättelse

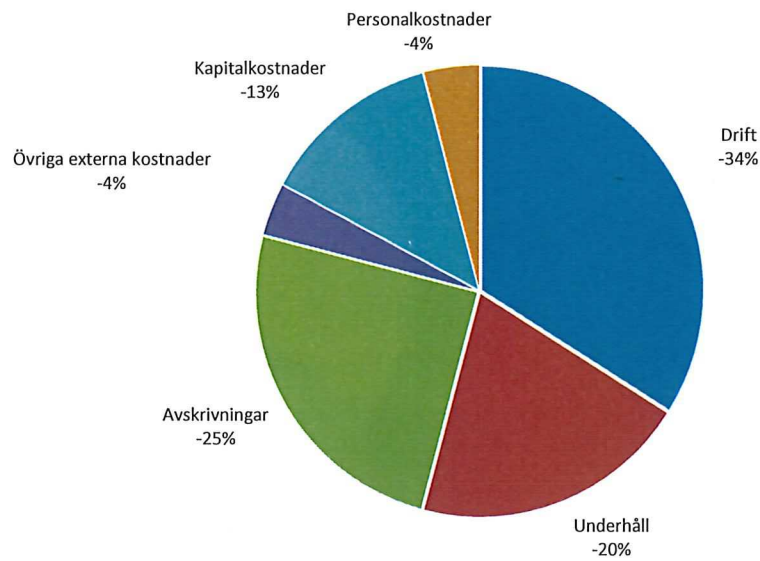
MÅL OCH VISIONER

Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22 är centralt belägen i det gröna Annedal och skall vara en attraktiv och välskött förening. Med utbyggda och nyrenoverade fastigheter, med ett väl planerat tekniskt underhåll och genom medlemmarnas omsorg skall fastigheterna hållas i bästa skick. Tillsammans skall styrelse och medlemmar arbeta för utvecklingen av en hållbar miljö som ur alla aspekter skapar en hög boendekvalité.

DET GODA BOENDET

Engagemang från medlemmar som vill vara med och påverka ska jämte ett aktivt styrelsearbete skapa bra förutsättningar för det långsiktiga, goda boendet. Till detta bidrar också gemensamma aktiviteter som städdagar och andra aktiviteter samt information. På föreningens hemsida som ständigt uppdateras publiceras aktuell information kontinuerligt.

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

