

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

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 8 389 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 lägenheter samt 1 st lokal upplåten med hyresrätt.

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	9 månader (löpande)

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

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

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 19 st överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av överlåtare.

Styrelse vald på ordinarie föreningsstämma 16 maj 2018:

Jessica Simonsson	Ordförande
Thomas Sevreus	Sekreterare
Anders Sundbeck Larsson	Ekonomiansvarig
Britta Wikholm	Ledamot
Erik Bengtsson	Ledamot
Anders Hedborg	Ledamot
Robin Jungebrant	Ledamot (avgått under mandatperioden)
Henning Karlsson	Suppleant
Karin Lundin	Suppleant (avgått under mandatperioden)

Styrelsen har haft 12 protokollförda möten under 2018, inkluderat ett konstituerande möte för den nyvalda styrelsen.

Föreningens revisorer

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

Föreningens valberedning

Michael Andersson

Ida Lindahl

Gunilla Henkler Morton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med förstudie för eventuellt fönsterbyte och renovering av entrépartier, byte av porttelefoner samt översyn och tvätt av fasaden på huvudfastighet har pågått under året. Styrelsen arrangerade ett medlemsmöte i december för att diskutera och samla in åsikter och frågor inför ett eventuellt fönsterbyte. Förfrågningsunderlag har sammanställts och skickats till entreprenörer.

Fiberanslutning till internet via Bahnhof ingår numera i månadsavgiften för samtliga medlemmar i föreningen.

Projekt Gårdshuset har avslutats.

Inom ramar för befintligt servitut mot fastigheten Göteborg Heden 21:4, vilken ägs av Stureplatsen Fastigheter AB, kan vi inte kräva att matningarna från denna fastighet till vårt Gårdshus tas bort då det inte kan bevisas när de tillkommit eller till vilken fastighet de tillhör och därmed vem som äger matningarna. Detta är juridiskt prövat i Tingsrätten. En överklagan lämnades in, men Hovrätten nekade prövningstillstånd.

Servitutet ang. nyttjande av tvättstuga mot Brf Smaragden, avtalsservitut, 86/81/1797 har upphört.

Kommande väsentliga händelser

Styrelsen kommer föreslå att nuvarande stadgar byts till stadgar baserade på 'Bostadsrätternas mönsterstadgar' med justeringar för Brf Västgötagatan. En extra stämma kommer hållas ang. detta.

Fönsterbyte i huvudfastighet inkl. renovering av entrépartier, byte av porttelefoner samt översyn och tvätt av fasaden. En extra stämma kommer hållas ang. detta.

Balkongbygge till de lägenheter vars medlemmar vill ha balkong, ca 8 av 11 st. möjliga. Dessa bekostas av respektive medlem.

Avslutade brukshyresförhandlingar för våra hyresrätter.

Genomgång av avtal med leverantörer.

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 - 1 235 tkr (- 2 572 tkr, 2017). Underskottet kan framförallt hänföras till fortsatt periodiskt underhåll på 1 124 tkr (3 011 tkr, 2017), (3 086 tkr, 2016) i enlighet med underhållsplan. Det periodiska underhållet ska bl a finansieras av tidigare avsättningar till den yttre fonden.

Omförhandling av lån har genomförts då delar av swapkontrakt har upphört. Strax över hälften av lånen är räntesäkrade under tre års tid.

Arbetet med en ny ekonomisk plan har pågått under året.

Medlemmarnas årsavgifter för 2018 är tillsvidare oförändrade på 2018 års nivå. 

Flerårsjämförelse	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	540	540	539	539	539
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 349	4 349	4 677	4 720	4 798
Elkostnad/kvm totalyta	12	11	18	18	19
Värmekostnad/kvm totalyta	100	87	92	83	84
Vattenkostnad/kvm totalyta	25	22	23	23	21
Årets resultat (tkr)	-1 235	-2 572	-2 960	-465	214
Likviditet (%) *	1042%	1073%	786%	243%	291%
Soliditet (%) *	69%	69%	70%	67%	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	4 710 406	-10 128 333	-2 572 406
Avsättning yttre fond (se not 13)			650 040	-650 040	
Resultatdisp. enl. stämma				-2 572 406	2 572 406
Årets resultat					-1 234 787
Belopp vid årets utgång	77 107 511	12 413 307	5 360 446	-13 350 779	-1 234 787

Resultatdisposition

Styrelsen förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står	
Ansamlat underskott enligt stämmobeslut 2018	-12 700 739
Avsatt till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	-650 040
Årets resultat	-1 234 787
	<u>-14 585 566</u>

Styrelsen föreslår att	
i ny räkning överföres	-14 585 566
	<u>-14 585 566</u>

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	3	4 734 789	4 612 682
Övriga rörelseintäkter		32 515	20 211
		<u>4 767 304</u>	<u>4 632 893</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-607 550	-561 105
Reparation och underhåll	5	-807 582	-398 568
Periodiskt underhåll	6	-1 124 449	-3 011 197
Taxebundna kostnader	7	-1 296 035	-1 158 731
Övriga externa kostnader	8	-416 773	-407 778
Arvoden	9	-122 392	-118 254
Avskrivningar	1, 11	-887 256	-887 256
		<u>-5 262 037</u>	<u>-6 542 889</u>
Rörelseresultat		-494 733	-1 909 996
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		40 434	47 826
Räntekostnader		-200 762	-106 914
Swapkontrakt	10	-579 726	-603 322
		<u>-740 054</u>	<u>-662 410</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 234 787	-2 572 406
Årets resultat		-1 234 787	-2 572 406

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not

2018-12-31

2017-12-31

11

104 389 303

105 276 559

104 389 303

105 276 559

Finansiella anläggningstillgångar

Insats Bostadsrätterna

3 500

3 500

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

104 392 803

105 280 059

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Medlemsavgifter

1 820

188 101

Övriga fordringar

18 480

7 016

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

56 138

47 253

76 438

242 370

Kassa och bank

11 983 675

12 163 754

Summa omsättningstillgångar

12 060 113

12 406 124

SUMMA TILLGÅNGAR

116 452 916

117 686 183

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
	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	13	5 360 446	4 710 406
		<u>94 881 264</u>	<u>94 231 224</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad underskott		-13 350 779	-10 128 333
Årets resultat		-1 234 787	-2 572 406
		<u>-14 585 566</u>	<u>-12 700 739</u>
Summa eget kapital		80 295 698	81 530 485
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	35 000 000	35 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>35 000 000</u>	<u>35 000 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		401 305	408 833
Aktuell skatteskuld		10 297	6 378
Övriga kortfristiga skulder		7 502	3 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		738 114	737 349
Summa kortfristiga skulder		<u>1 157 218</u>	<u>1 155 698</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		116 452 916	117 686 183

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.

	2018	2017
Not 3 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	4 345 819	4 221 072
Hysesintäkter, lägenheter	290 026	286 443
Hysesintäkte, lokaler	85 270	93 022
Hysesintäkter, förråd	1 800	1 800
Tillägg andrahandsuthyrning	11 874	10 345
	4 734 789	4 612 682

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	59 880	58 351
Fastighetsskötsel, utöver avtal	17 036	14 366
Snöröjning	19 858	14 095
Städning	110 016	108 046
Städning, utöver avtal	4 813	0
Mattvätt/hyrmattor	20 937	41 235
Hissbesiktning	4 478	3 350
Bevakningskostnader	11 314	9 172
Gård	17 357	0
Serviceavtal	40 305	30 082
Förbrukningsmtrl	4 962	7 843
Försäkringspremier	96 075	93 436
Kabel TV	57 627	48 559
Bredband	6 403	0
Fastighetsavgift/skatt	136 489	132 570
	607 550	561 105

NOTER

	2018	2017
Not 5 Reparation och underhåll		
Hyreslägenheter	105 616	7 577
Brf lägenheter	3 840	39 000
Gemensamma utrymmen	66 298	1 613
Tvättstuga	29 454	32 578
Lås/port	15 135	8 704
Installationer	26 703	1 276
VVS	90 704	1 738
Värmeanläggning	0	4 676
Ventilation	57 780	3 694
Elinstallationer	24 015	18 313
Tele/kabel/teleport	11 363	14 021
Hiss	57 981	49 660
Tak	12 500	188 720
Fönster	13 465	0
Markytor	30 631	4 500
Källare	0	11 627
Konsultation	37 545	0
Vattenskada	223 075	3 750
Skador/klotter	0	1 125
Övrigt	1 477	5 996
	807 582	398 568
Not 6 Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	93 369	212 428
Energiutmaningen	4 922	0
Huskropp utvändigt	622 892	0
Fönster	331 986	0
Markytor/dränering	22 650	2 788 344
Underhållsplan	48 630	10 425
	1 124 449	3 011 197
Not 7 Taxebundna kostnader		
El	104 439	93 804
Värme	836 589	731 571
Vatten	210 892	183 180
Sophämtning/renhållning	98 054	116 195
Grovsopor	46 061	33 981
	1 296 035	1 158 731

NOTER

	2018	2017
Not 8 Övriga externa kostnader		
Tele- & datakommunikation	23 874	20 500
Juridiskt arvode	171 250	162 377
Revisionsarvode	38 974	47 000
Stämmor	3 696	2 566
Förvaltningsarvode	111 400	111 068
Förvaltningsarvode, extra	35 543	31 316
Administration	7 059	5 722
Bankkostnader	10 137	10 495
Bostadsrätterna	6 840	6 840
Fastighetsägarna	8 000	9 894
	416 773	407 778

Not 9 Arvoden

Styrelsen	93 000	90 000
Sociala kostnader	29 392	28 254
Summa	122 392	118 254

Not 10 Swapkontrakt

Nettokostnad, Swapkontrakt	580 tkr	602 tkr
----------------------------	---------	---------

Föreningen hade vid årsskiftet ett slutet derivatavtal, ett så kallat Swapkontrakt, på 8 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. Kostanden för 2019 förväntas bli väsentligt lägre än 2018, då ett swapkontrakt gick ut 2018-12-28 (se nedan).

8 milj bunder till 2020-03-31 (fast ränta 2,18%

10 milj bunder till 2018-12-28 (fast ränta 3,91%)

NOTER

Not 11 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	111 732 644	111 732 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 732 644	111 732 644
Ingående ack. avskrivning	-6 456 085	-5 568 829
Årets avskrivningar	-887 256	-887 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 343 341	-6 456 085
Utgående redovisat värde	104 389 303	105 276 559
Redovisat restvärde byggnad	84 289 303	85 176 559
Redovisat restvärde mark	20 100 000	20 100 000
	104 389 303	105 276 559
Taxeringsvärde		
Byggnad	83 507 000	69 512 000
Mark	133 173 000	124 173 000
	216 680 000	193 685 000
Uppdelning taxeringsvärde		
Bostäder	216 000 000	192 000 000
Lokaler	680 000	1 685 000
	216 680 000	193 685 000
Not 12 Pågående om- och tillbyggnad (Gårdsprojektet)	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	1 069 019
Upparbetat under året	0	751 477
Omfört mot upplåtelseavgift, Gårdsprojektet	0	-1 820 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Not 13 Fond för yttre underhåll	2018	2017
Belopp vid årets ingång	4 710 406	4 129 351
Reservering enligt stadgar	650 040	581 055
Belopp vid årets utgång	5 360 446	4 710 406

NOTER

Not 14	Skulder till kreditinstitut	Ränta 31/12	Villkor	2018-12-31	2017-12-31
	Nordea 3-månaders stibor	0,622%	2019-12-30	9 750 000	9 750 000
	Nordea " "	0,628%	2019-12-28	8 900 000	8 900 000
	Nordea " "	0,768%	2019-12-30	8 350 000	8 350 000
	Nordea " "	0,768%	2019-12-30	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

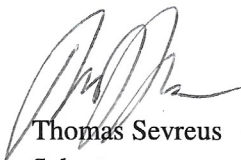
Kassalikviditet

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Göteborg den 1 / 5 2019



Jessica Simonsson
Ordförande



Thomas Sevreus
Sekreterare



Anders Sundbeck Larsson
Ekonomiansvarig



Anders Hedborg
Ledamot



Erik Bengtsson
Ledamot



Britta Wikholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats den 1 / 5 2019



Jimmy Skoglund
Auktoriserad revisor

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 2018.

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 2018 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 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 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, 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.

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 2018 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 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.

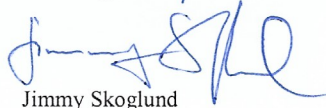
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 1/5 2019



Jimmy Skoglund

Auktoriserad revisor