

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Västergötland 13



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västergötland 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-02-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-27 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Kirsi Franzén	Ledamot
Lars Höglund	Ledamot
Anders Malmberg	Ledamot
Cecilia Nilsson	Ledamot
Johan Sooveer	Ledamot

Merja Hautamäki	Suppleant
Marianne Wincrantz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	PwC
------------	------------------	-----

Valberedning

Mats Hallberg
Cecilia Lindberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-01. Extra föreningsstämma hölls 2016-02-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VÄSTERGÖTLAND 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.

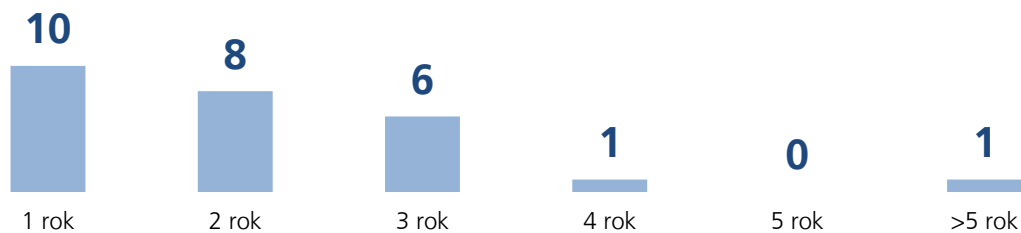
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 574 m², varav 1 859 m² utgör lägenhetsyta och 715 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter och 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Argo Arkitekter	180 m ²	2018/12
Spjut Management AB	200 m ²	2017/12
Vakant	34 m ²	
Hudstylisterna Skönhetsklinik	51 m ²	2018/01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Garage för medlemmar. 16 platser för personbilar och 1 för MC
Övrigt	Utrymme i garaget som inte kan användas som p-plats hyrs ut som förvaring åt en medlem.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2029.

Underhållsplanen uppdaterades 2016-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhållsmålning av fönster	2016	Mot gata och i trapphus
Avloppsstam del 2 i nedre källaren	2016	Del av röret i nedre källaren
Tätning av rökgångar	2015	Bekostades av berörda medlemmar. Alla kunde dock inte tätas.
Målning av golv i källare	2015	
En underhållsplan är upprättad.	2015	
Element	2014	Samtliga ventiler är utbytta
Nedre källaren	2014	Halva källaren ommålad
Cirkulationspump, varmvatten	2014	Utbytt
Radonmätning	2014	Utan anmärkning
Spolat rent avlopp på gården och tömt fällor i garaget	2014	
Gasspisar	2014	Nya gasspisar i 2 av hyreslägenheterna.
Kartering och rengöring av ventilationskanaler	2014	Många medlemmar måste genomföra åtgärder. Bl.a. har ventiler byggts igen.
Avloppsrör i garaget	2013	Reparation/Byte
Hiss	2013	Renovering
Renovering av trapphus och målning av golv i övre källaren	2012	
Fibernät	2012	Till samtliga lägenheter och lokaler
Lägenhetsdörrar	2010	Nya dörrar
Soprum	2010 - 2011	Nytt soprum
Elstambyte	2008	i samband med stambytet
Fönster	2007	Samtliga fönster mot gårdarna
Omputsning av fasad	2007	Fasader mot innegårdarna
Lokalerna (Item + Lotén)	2006	Totalrenovering, vvs, el, interiör, exteriör
Entréport	2005	
Garageport	2005	
Tvättstugeventilation	2005	
Nyinstallation hiss	2003 - 2004	Ny hissmotor samt div underhåll
Skorstenarna	2003	Ommurning av de sönderfrysta skorstenarna gjordes i samband med takomläggningen
Omläggning av tak	2003 - 2004	I samband med vindsbygget
Nytt gårdsbjälklag	2002 - 2003	
Markbeläggning innergårdar	2002 - 2003	
Rörstambyte	2001 - 2008	kontinuerligt, genomgripande under 08
Planerat underhåll	År	
Åtgärder av brister i ventilationen	2017	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

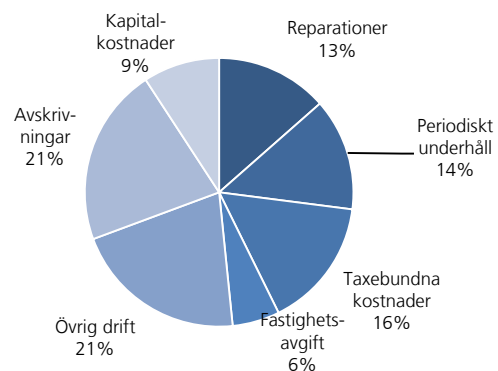
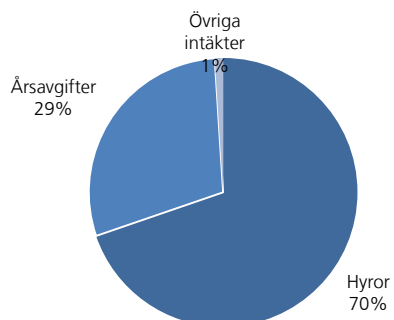
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Cirkelbygg
Städning	En av medlemmarna
Sophämtning	Liselotte Lööf
Underhåll av växter	ISS
El	Fortum
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöskottning av tak	Takslottare Stockholm AB
Klottersanering	Industrimålning i Stockholm AB
Låssmed	Hornsplans Låsservice
Elarbeten	CeCe- El
Måleri	EKFeldts Måleriservice Ab
Hiss	St Eriks Hiss

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 032 887	1 952 320
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 180 704	2 306 307
Finansiella intäkter	7 391	8 695
Minskning kortfristiga fordringar	0	11 437
Ökning av kortfristiga skulder	0	271 684
	2 188 094	2 598 123
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 825 910	1 178 704
Finansiella kostnader	242 426	338 852
Ökning av kortfristiga fordringar	2 945	0
Minskning av kortfristiga skulder	339 785	0
	2 411 066	1 517 556
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 809 916	3 032 887
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-222 971	1 080 567

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fönster mot gatan och i trapphus är ommålade under året

Avloppsstammar i nedre källaren är utbytta

Föreningen har fått en hemsida, styrelsen uppdaterar den löpande med aktuell information. Besök oss på www.brfvg13.se

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början:35

Tillkommande medlemmar:2

Avgående medlemmar:2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	402	404	404	404
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 354	1 889	1 883	1 878
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 330	11 330	11 330	11 330
Elkostnad/m ² totalyta	15	13	13	16
Värmekostnad/m ² totalyta	115	112	94	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	13	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	94	132	170	206
Soliditet (%)	55	55	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-443	215	226	-15
Nettoomsättning (tkr)	2 166	2 282	2 287	2 291

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 859 m² bostäder och 715 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 845 923	0	0	17 845 923
Upplåtelseavgifter	6 097 699	0	0	6 097 699
Fond för yttre underhåll	426 388	163 000	-165 625	429 013
S:a bundet eget kapital	24 370 010	163 000	-165 625	24 372 635
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 312 910	-163 000	380 488	-1 530 399
Årets resultat	-443 023	-443 023	-214 863	214 863
S:a ansamlad förlust	-1 755 934	-606 023	165 625	-1 315 535
S:a eget kapital	22 614 076	-443 023	0	23 057 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-443 023
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 149 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 000
summa balanserat resultat	-1 755 933

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

356 318
-1 399 615

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 165 505	2 282 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 199	24 000
Summa rörelseintäkter		2 180 704	2 306 307
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 366 877	-936 083
Övriga externa kostnader	Not 5	-361 992	-182 177
Personalkostnader	Not 6	-97 041	-60 444
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-562 782	-582 583
Summa rörelsekostnader		-2 388 692	-1 761 287
RÖRELSERESULTAT		-207 988	545 021
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 391	8 695
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 426	-338 852
Summa finansiella poster		-235 035	-330 157
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-443 023	214 863
ÅRETS RESULTAT		-443 023	214 863

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	37 992 395	38 555 177
Summa materiella anläggningstillgångar	37 992 395	38 555 177
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	37 995 195	38 557 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 510 649	1 737 851
Summa kortfristiga fordringar	1 510 649	1 737 851
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 316 237	1 309 062
Summa kassa och bank	1 316 237	1 309 062
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 826 886	3 046 912
SUMMA TILLGÅNGAR	40 822 081	41 604 889

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 943 622	23 943 622
Fond för yttre underhåll	Not 11	426 388	429 013
Summa bundet eget kapital		24 370 010	24 372 635
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 312 910	-1 530 399
Årets resultat		-443 023	214 863
Summa fritt eget kapital		-1 755 934	-1 315 535
SUMMA EGET KAPITAL		22 614 076	23 057 100
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	17 981 106	17 981 106
Summa långfristiga skulder		17 981 106	17 981 106
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		64 850	76 792
Skatteskulder		11 980	3 150
Övriga skulder		30 609	127 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	119 460	359 511
Summa kortfristiga skulder		226 899	566 684
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 822 081	41 604 889

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	13,5 år	13,5 år
Fastighetsreovering	20-40 år	20-40 år
Port/säkerhetsdörr	10-20 år	10-20 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	638 070	640 593
Hyror bostäder	313 935	311 598
Hyror lokaler momspliktiga	1 022 472	1 080 692
Hyror garage moms	3 600	105 900
Hyror garage	180 700	143 500
Avgift andrahandsuthyrning	6 713	0
Öresutjämning	14	24
	2 165 505	2 282 307

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Försäkringsersättning	9 739	0
Övriga intäkter	5 460	24 000
	15 199	24 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	14 849	19 323
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	277	2 639
	Snöröjning/sandning	2 107	5 100
	Städning enligt beställning	4 194	4 103
	Mattvätt/Hyrmattor	4 805	3 230
	Hissbesiktning	1 110	1 080
	Myndighetstillsyn	0	4 200
	Gemensamma utrymmen	4 060	903
	Gård	1 262	8 329
	Serviceavtal	3 741	648
	Förbrukningsmateriel	7 278	8 919
	Brandskydd	0	1 888
	Övrigt	320	456
		44 003	60 817
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	30 534	0
	Hyreslägenheter	70 170	0
	Brf Lägenheter	29 424	26 539
	Tvättstuga	7 406	11 421
	Sophantering/återvinning	266	0
	Entré/trapphus	5 362	0
	Lås	2 870	18 237
	Installationer	10 675	0
	VVS	29 250	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 707
	Ventilation	0	12 763
	Elinstallationer	8 924	0
	Hiss	9 107	5 413
	Fasad	0	12 149
	Fönster	36 109	0
	Garage/parkering	0	18 402
	Skador/klotter/skadegörelse	112 883	5 458
	Vattenskada	2 185	0
		355 165	119 089
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	189 852	0
	Ventilation	0	165 625
	Huskropp utvändigt	36 109	0
	Fönster	130 358	0
		356 319	165 625
	Taxebundna kostnader		
	El	39 444	34 727
	Värme	297 281	289 047
	Vatten	46 221	36 108
	Sophämtning/renhållning	29 834	42 225
		412 780	402 107
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 793	40 529
	Kabel-TV	7 030	6 958
		48 823	47 487
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	149 788	140 958
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 366 877	936 083

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Kreditupplysning	612	0
	Medlemsinformation	92	0
	Tele- och datakommunikation	388	382
	Juridiska Åtgärder	43 346	21 960
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 249	15 450
	Föreningskostnader	0	2 783
	Styrelseomkostnader	9 326	3 323
	Fritids- och trivselkostnader	350	2 683
	Förvaltningsarvode	86 169	82 670
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 540
	Administration	15 269	10 945
	Korttidsinventarier	1 808	3 596
	Konsultarvode	183 159	29 195
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
		361 992	182 177
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	73 840	46 260
	Sociala kostnader	23 201	14 184
		97 041	60 444
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	172 541	172 541
	Förbättringar	390 241	410 042
		562 782	582 583

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 471 108	44 471 108
	Utgående anskaffningsvärde	44 471 108	44 471 108
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 915 931	-5 333 348
	Årets avskrivningar enligt plan	-562 782	-582 583
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 478 713	-5 915 931
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 992 395	38 555 177
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 503 342	11 503 342
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	23 400 000
	Taxeringsvärde mark	30 482 000	26 664 000
		54 282 000	50 064 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 600 000	39 200 000
	Lokaler	11 682 000	10 864 000
		54 282 000	50 064 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	16 970	14 025
	Klientmedel hos SBC	1 493 679	1 723 826
		1 510 649	1 737 851
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	429 013	347 029
	Reservering enligt stadgar	163 000	156 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-165 625	-74 416
	Vid årets slut	426 388	429 013

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,379 %	3 000 000	3 000 000	2020-08-19
Nordea	0,348 %	5 000 000	5 000 000	2017-11-16
Nordea	0,538 %	5 000 000	5 000 000	2018-11-16
Nordea	3,750 %	4 981 106	4 981 106	2018-08-15
Summa skulder till kreditinstitut		17 981 106	17 981 106	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		17 981 106	17 981 106	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 981 106 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	19 743 000	19 743 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2017 är utbyte av fotplåt planlagt 500 tkr, OVK för ca 25 tkr, sen har vi sparat ventilationsåtgärder fr 2016 om 150 tkr. Stamregleringsventiler 50 tkr är även uppsatt för 2017. Målning plåttak 220 tkr, år 2018. Vi ber om inventering av tak, under slutet 2017. Målning och fotplåt bör göras samtidigt och vi skjuter de arbetena till 2018.

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
Ränta	12 692	12 692
Förutbetalda avgifter och hyror	101 424	346 818
Soc avg + skatt för okt 2016	5 344	0
	119 460	359 510

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 10 / 4 2017



Kirsi Franzén
Ledamot



Lars Höglund
Ledamot



Anders Malmberg
Ledamot



Cecilia Nilsson
Ledamot



Johan Sooveer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västergötland 13, org.nr 769602-8682

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västergötland 13 för räkenskapsåret 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Övriga upplysningar

Föreningens finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 31 december 2015 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad den 16 maj 2016 lämnade ett omodifierat uttalande om dessa rapporter.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västergötland 13 för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

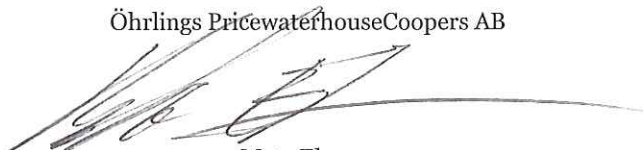
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 vi 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 vår 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.

Stockholm den 18 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor