

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västergötland 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2015 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 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

Fred Berggren	Ledamot
Kirsi Franzén	Ledamot
Merja Hautamäki	Ledamot
Lars Höglund	Ledamot
Anders Malmberg	Ledamot

Johan Sooveer	Suppleant
Marianne Wincrantz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	BDO
------------	------------------	-----

Valberedning

Mats Hallberg
Cecilia Lindberg

7

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29.

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.

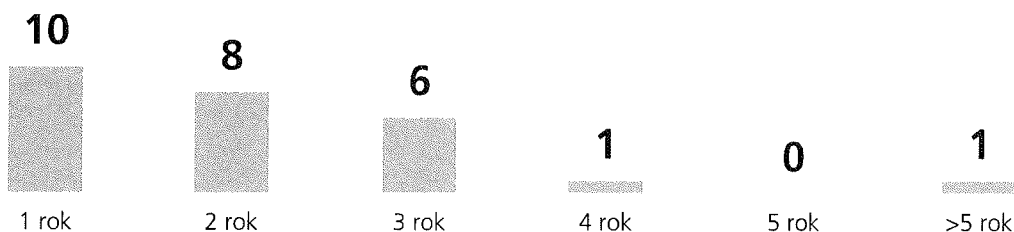
Värdeåret är 1950.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 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
Hudstylisterna Skönhetsklirik	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.

2

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Åtgärder av brister i ventilationen, OVK	2017	
Avloppsstam del 2 i nedre källaren	2016	Del av röret i nedre källaren
Underhållsmålning av fönster	2016	Mot gata och i trapphus
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 innergårdarna
Lokalerna (Item + Lotén)	2006	Totalrenovering, vs, el, interiör, exteriör
Tvättstugeventilation	2005	
Entréport	2005	
Garageport	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	
Åtgärd av frostsador i fasad	2018	
Byte av fotplåt	2018	
Ommålning av tak	2018	

R

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

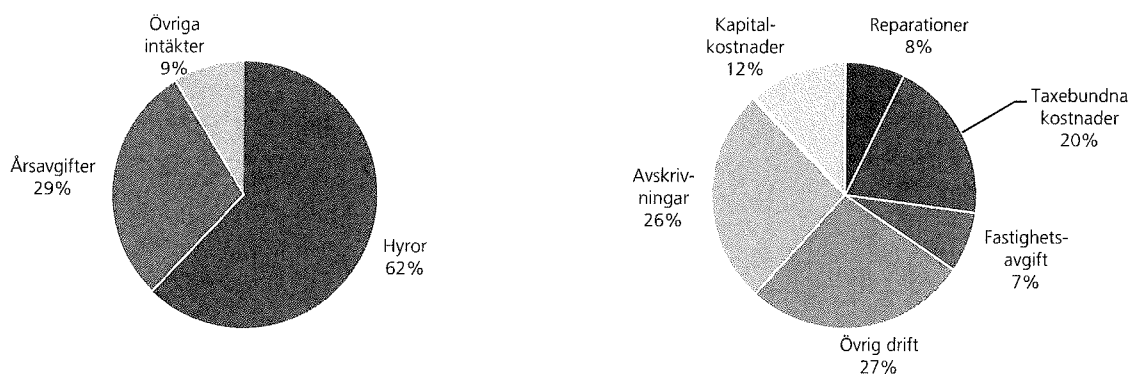
En hyresrätt har under året ombildats och sålts vilket har gett möjlighet att göra en extra amortering med 5 000 000 kr. Trots den extra amorteringen är likviditeten mycket god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 809 916	3 032 887
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 274 752	2 180 704
Finansiella intäkter	4 772	7 391
Minskning kortfristiga fordringar	2 230	0
Medlemsinsatser	7 214 697	0
Kapitaltillskott	1 035 303	0
Ökning av kortfristiga skulder	115 268	0
	10 647 022	2 188 094
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 283 164	1 825 910
Finansiella kostnader	251 665	242 426
Ökning av materiella anläggningstillgångar	26 800	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 945
Minskning av långfristiga skulder	4 998 806	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	339 785
Ökning av övriga rörelsekostnader	2 500 000	0
	9 060 435	2 411 066
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 396 503	2 809 916
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 586 587	-222 971

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

2

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

En hyresrätt har ombildats och sålts av föreningen, vilket gett möjlighet att amortera ned föreningens lån med 5 000 000 kr. Under verksamhetsåret har även OVK slutförts samt olika fuktskador åtgärdats och slutreglerats. Föreningen har också avslutat samarbetet med Cirkelbygg och avtal har tecknats med Driftia AB avseende teknisk förvaltning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	396	402	404	404
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 387	1 354	1 889	1 883
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 732	11 330	11 330	11 330
Elkostnad/m ² totalyta	17	15	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	113	115	112	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	18	14	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	94	132	170
Soliditet (%)	68	55	55	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	201	-443	215	226
Nettoomsättning (tkr)	2 080	2 166	2 282	2 287

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	18 881 226	1 035 303	0	17 845 923
Upplåtelseavgifter	13 312 396	7 214 697	0	6 097 699
Fond för yttre underhåll	233 070	163 000	-356 318	426 388
S:a bundet eget kapital	32 426 692	8 413 000	-356 318	24 370 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 562 616	-163 000	-86 705	-1 312 910
Årets resultat	-2 299 348	-2 299 348	443 023	-443 023
S:a ansamlad förlust	-3 861 964	-2 462 348	356 318	-1 755 934
S:a eget kapital	28 564 728	5 950 652	0	22 614 076

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 299 348
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 399 615
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 000
summa balanserat resultat	-3 861 963

Styrelsen föreslår följande disposition:

att upplåtelseavgifterna nedsätts med	2 615 000
att i ny räkning överförs	-1 246 963

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

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 080 071	2 165 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	194 681	15 199
Summa rörelseintäkter		2 274 752	2 180 704
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-904 153	-1 366 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 735	-361 992
Personalkostnader	Not 6	-96 276	-97 041
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-544 043	-562 782
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 500 000	-
Summa rörelsekostnader		-4 327 207	-2 388 692
RÖRELSERESULTAT		-2 052 455	-207 988
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 772	7 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-251 665	-242 426
Summa finansiella poster		-246 893	-235 035
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 299 348	-443 023
ÅRETS RESULTAT		-2 299 348	-443 023

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	37 449 692	37 992 395
Maskiner och inventarier	Not 10	25 460	0
Summa materiella anläggningstillgångar		37 475 152	37 992 395
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		37 477 952	37 995 195
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	891 944	1 510 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	2 434	0
Summa kortfristiga fordringar		894 377	1 510 649
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 516 865	1 316 237
Summa kassa och bank		3 516 865	1 316 237
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 411 243	2 826 886
SUMMA TILLGÅNGAR		41 889 195	40 822 081

2

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 193 622	23 943 622
Fond för yttre underhåll	Not 14	233 070	426 388
Summa bundet eget kapital		32 426 692	24 370 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 562 616	-1 312 910
Årets resultat		-2 299 348	-443 023
Summa fritt eget kapital		-3 861 964	-1 755 934
SUMMA EGET KAPITAL		28 564 728	22 614 076
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 15	992	0
Skulder till kreditinstitut	Not 16,17	3 000 000	17 981 106
Summa långfristiga skulder		3 000 992	17 981 106
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 16,17	9 981 308	0
Leverantörsskulder		70 210	64 850
Skatteskulder		13 202	11 980
Övriga skulder		54 960	30 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	203 794	119 460
Summa kortfristiga skulder		10 323 474	226 899
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 889 195	40 822 081

Noter

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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	13,5 år	13,5 år
Fastighetsreivering	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
Maskiner	5 år	0

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	665 266	638 070
Hyror bostäder	229 440	313 935
Hyror lokaler momspliktiga	1 003 588	1 022 472
Hyror lokaler	8 000	0
Hyror garage moms	0	3 600
Hyror garage	170 400	180 700
Avgift andrahandsuthyrning	3 360	6 713
Öresutjämning	18	14
	2 080 071	2 165 505

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	194 681	9 739
Övriga intäkter	0	5 460
	194 681	15 199

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	14 849
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	277
	Snöröjning/sandning	2 107	2 107
	Städning enligt beställning	4 713	4 194
	Mattvätt/Hyrmattor	7 052	4 805
	Sotning	4 038	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 814	0
	Hissbesiktning	1 144	1 110
	Myndighetstillsyn	8 325	0
	Gemensamma utrymmen	2 443	4 060
	Gård	0	1 262
	Serviceavtal	3 411	3 741
	Förbrukningsmateriel	17 633	7 278
	Fordon	0	320
		68 680	44 003
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	17 056	30 534
	Hyseslägenheter	0	70 170
	Brf Lägenheter	18 959	29 424
	Lokaler	9 434	0
	Gemensamma utrymmen	21 758	0
	Tvättstuga	13 075	7 406
	Sophantering/återvinning	0	266
	Entré/trapphus	2 122	5 362
	Lås	6 511	2 870
	Installationer	0	10 675
	VVS	0	29 250
	Ventilation	23 976	0
	Elinstallationer	3 667	8 924
	Hiss	4 214	9 107
	Fönster	0	36 109
	Skador/klotter/skadegörelse	13 650	112 883
	Vattenskada	17 506	2 185
		151 928	355 165
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	189 852
	Huskropp utvändigt	0	36 109
	Fönster	0	130 358
		0	356 319
	Taxebundna kostnader		
	El	44 915	39 444
	Värme	291 772	297 281
	Vatten	47 910	46 221
	Sophämtning/renhållning	28 081	29 834
		412 679	412 780
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	46 330	41 793
	Självrisk	66 400	0
	Kabel-TV	7 126	7 030
		119 856	48 823
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	151 010	149 788
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	904 153	1 366 877

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	613	612
	Medlemsinformation	0	92
	Tele- och datakommunikation	463	388
	Juridiska åtgärder	17 212	43 346
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	28 285	16 249
	Föreningskostnader	2 600	0
	Styrelseomkostnader	4 200	9 326
	Fritids- och trivselkostnader	0	350
	Förvaltningsarvode	88 664	86 169
	Administration	15 094	15 269
	Korttidsinventarier	0	1 808
	Konsultarvode	116 116	183 159
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
	OBS konto	4 688	0
		282 735	361 992

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	73 260	73 840
	Sociala kostnader	23 016	23 201
		96 276	97 041

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	172 541	172 541
	Förbättringar	370 162	390 241
	Maskiner	1 340	0
		544 043	562 782

Not 8	ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2017	2016
	Ombildningskostnader	2 500 000	0
		2 500 000	0

Not 9	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-6 478 713	-5 915 931
	Årets avskrivningar enligt plan	-542 703	-562 782
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 021 416	-6 478 713
	Planenligt restvärde vid årets slut	37 449 692	37 992 395
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 503 342	11 503 342
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 800 000	23 800 000
	Taxeringsvärde mark	30 482 000	30 482 000
		54 282 000	54 282 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 600 000	42 600 000
	Lokaler	11 682 000	11 682 000
		54 282 000	54 282 000
Not 10	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	26 800	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 800	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 340	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 340	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	25 460	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattkonto	12 306	16 970
	Klientmedel hos SBC	879 638	1 493 679
		891 944	1 510 649

Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Upplupna ränteintäkter	2 165	0
	Ing moms	269	0
		2 434	0

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	426 388	429 013
	Reservering enligt stadgar	163 000	163 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-356 318	-165 625
	Vid årets slut	233 070	426 388

Not 15	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	0	0
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	-992	0
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0

Not 16	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
	Nordea	0,326 %	3 000 000	3 000 000	2020-08-19
	Nordea	1,442 %	202	5 000 000	2017-11-16
	Nordea	0,491 %	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		12 981 308	17 981 106	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 981 308	0	
			3 000 000	17 981 106	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 981 308 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

R

Not 17	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
---------------	--	-------------------	-------------------

	Fastighetsinteckningar	19 743 000	19 743 000
--	------------------------	------------	------------

Not 18	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
---------------	---	-------------------	-------------------

	Ränta	8 989	12 692
	Avgifter och hyror	194 805	101 424
	Soc avg + skatt för okt 2016	0	5 344
		203 794	119 460

Not 19	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---

Styrelsen har uppmärksammat frostsador i fasaden invid takfoten både in mot gårdarna och ut mot gatan. Utredningar har inletts och en plan för åtgärdande håller på att utarbetas tillsammans med den Tekniska förvaltaren. I samband med åtgärd kommer även planerat underhåll i form av byte av takfotsplåt och målning av tak att utföras. Bygglov har sökts för att flytta ut soprumsdörren och byta fönsterkarmar. Föreningen har även sedan den 1 april bytt leverantör för trappstädning. Städningen utförs numera av Städpoolen AB.

L

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 5, 5 2018



Fred Berggren
Ledamot



Kirsi Franzén
Ledamot



Merja Hautamäki
Ledamot




Lars Höglund
Ledamot

Anders Malmberg
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 11/6 2018



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västergötland 13 för räkenskapsåret 1 januari 2017 - 31 december 2017.

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 2017 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.

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

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, 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.

A

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 Västergötland 13 för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 1 juni 2018



Matz Ekman
Auktoriserad revisor