

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västergötland 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 fondnotan.
- 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 1999-12-13 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 Morgan Berggren	Ledamot
Kirsi Anne-Margit Franzén	Ledamot
Merja Anneli Hautamäki	Ledamot
Lars Roland Höglund	Ledamot
Anders Bertil Malmberg	Ledamot

Lars Lundberg	Suppleant
Mark Shumacher	Suppleant
Ingegerd Marianne Wincrantz	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokolförda sammanträden.

Revisor

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

BDO


Valberedning

Mats Hallberg
Johan Soovéer

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VÄSTERGÖTLAND 13	1999	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

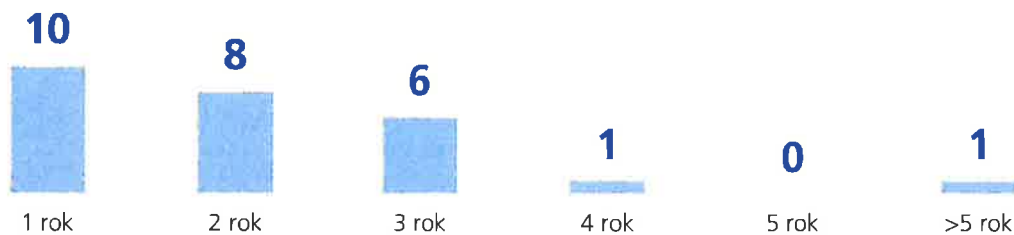
Fastigheten bebyggdes 1934 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

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
Argo Arkitekter	180 m ²
Spjut Management AB	200 m ²
Hudstylisterna Skönhetsklinik	51 m ²

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	Garage för medlemmar. 16 platser för personbilar och 1 för MC

2

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 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 fallor 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, vvs, 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	
Ommålning av tak	2019	
Åtgärd av frostsador i fasad	2019	
Byte av fotplåt	2019	

2

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia AB
Städning	Städpoolen
Sophämtning	Renonorden
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

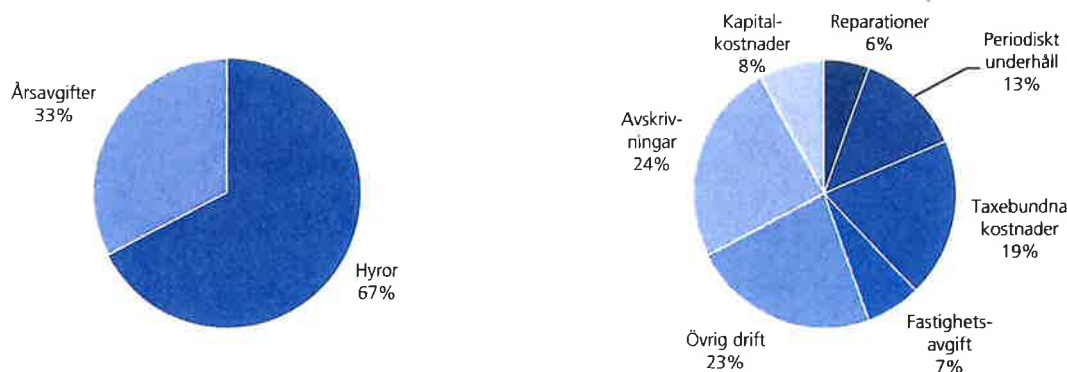
Föreningens likviditet är mycket god. Medel finns för att bekosta de kommande renoveringen av takfot och skador i fasad utan att detta kommer att påverka avgifterna. Under året har även en hyreslägenhet ombildats och sålts vilket kommer möjliggöra ytterligare amortering av de långfristiga skulderna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 396 503	2 809 916
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 074 662	2 274 752
Finansiella intäkter	10 913	4 772
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 230
Medlemsinsatser	0	8 250 000
Ökning av kortfristiga skulder	332 009	115 268
	2 417 584	10 647 022
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 522 440	3 783 164
Finansiella kostnader	183 110	251 665
Ökning av materiella anläggningstillgångar	47 663	26 800
Medlemsinsatser minskning upplåtelseavgifter	2 615 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	9 574	0
Minskning av långfristiga skulder	1 194	4 998 806
	4 378 981	9 060 435
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 435 106	4 396 503
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 961 397	1 586 587

*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 1 337 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

Under året har arbetet med undersökningar av skador i takfot, fasaden och takterrassen fortsatt och anbud för åtgärdande har hämtats in. Styrelsens bedömning är att de planerade arbetena kommer att kunna betalas kontant med medel ur kassan. Under året har även en hyresrätt ombildats och sålts av vilken kommer att tillträdas under våren 2019. Försäljningen kommer bland annat möjliggöra amortering av långfristiga lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	404	404	404	404
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 731	7 732	11 330	11 330
Elkostnad/m ² totalyta	21	17	15	13
Värmekostnad/m ² totalyta	116	113	115	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	19	18	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	98	94	132
Soliditet (%)	68	68	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-174	-2 299	-443	215
Nettoomsättning (tkr)	2 075	2 080	2 166	2 282

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	0	0	18 881 226
Upplåtelseavgifter	10 697 396	0	-2 615 000	13 312 396
Fond för yttre underhåll	396 070	163 000	0	233 070
S:a bundet eget kapital	29 974 692	163 000	-2 615 000	32 426 692
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 409 964	-163 000	315 652	-1 562 616
Årets resultat	-173 597	-173 597	2 299 348	-2 299 348
S:a ansamlad förlust	-1 583 561	-336 597	2 615 000	-3 861 964
S:a eget kapital	28 391 131	-173 597	0	28 564 728

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-173 597
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 246 964
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 000
summa balanserat resultat	-1 583 561

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

293 666
-1 289 895

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

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 074 662	2 080 071
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	194 681
Summa rörelseintäkter		2 074 662	2 274 752
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 181 839	-904 153
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 132	-2 782 735
Personalkostnader	Not 6	-25 468	-96 276
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-553 624	-544 043
Summa rörelsekostnader		-2 076 063	-4 327 207
RÖRELSERESULTAT		-1 401	-2 052 455
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 913	4 772
Räntekostnader och liknande resultatposter		-183 110	-251 665
Summa finansiella poster		-172 196	-246 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-173 597	-2 299 348
ÅRETS RESULTAT		-173 597	-2 299 348

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	36 906 989	37 449 692
Maskiner	Not 9	62 202	25 460
Summa materiella anläggningstillgångar		36 969 192	37 475 152
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 971 992	37 477 952
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		20	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 544 589	891 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	2 434
Summa kortfristiga fordringar		1 544 609	894 377
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 529 811	3 516 865
Summa kassa och bank		3 529 811	3 516 865
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 074 420	4 411 243
SUMMA TILLGÅNGAR		42 046 412	41 889 195

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 578 622	32 193 622
Fond för yttre underhåll	Not 13	396 070	233 070
Summa bundet eget kapital		29 974 692	32 426 692
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 409 964	-1 562 616
Årets resultat		-173 597	-2 299 348
Summa fritt eget kapital		-1 583 561	-3 861 964
SUMMA EGET KAPITAL		28 391 131	28 564 728
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	0	992
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	8 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	3 000 992
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	4 981 106	9 981 308
Leverantörsskulder		397 686	70 210
Skatteskulder		8 090	13 202
Övriga skulder		55 171	54 960
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	213 228	203 794
Summa kortfristiga skulder		5 655 281	10 323 474
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 046 412	41 889 195

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år
Tillkommande utgifter		
Yttre anläggningar	Fullt avskriven	13,5 år
Fastighetsrenovering	20-40 år	20-40 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	10-20 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	677 757	665 266
Hyror bostäder	195 986	229 440
Hyror lokaler momspliktiga	1 019 027	1 003 588
Hyror lokaler	9 600	8 000
Hyror garage	170 400	170 400
Avgift andrahandsuthyrning	1 878	3 360
Öresutjämning	15	18
	2 074 662	2 080 071

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	0	194 681
	0	194 681

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	59 579	0
	Fastighetsskötsel beställning	17 683	0
	Snöröjning/sandning	2 107	2 107
	Städning entreprenad	18 710	0
	Städning enligt beställning	8 068	4 713
	Mattvätt/Hyrmattor	7 228	7 052
	Sotning	0	4 038
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	17 814
	Hissbesiktning	1 174	1 144
	Myndighetstillsyn	0	8 325
	Gemensamma utrymmen	297	2 443
	Serviceavtal	5 530	3 411
	Förbrukningsmateriel	4 486	17 633
		124 862	68 680
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 260	17 056
	Brf Lägenheter	1 906	18 959
	Lokaler	0	9 434
	Gemensamma utrymmen	1 136	21 758
	Tvättstuga	0	13 075
	Entré/trapphus	0	2 122
	Lås	2 833	6 511
	VVS	43 794	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 805	0
	Ventilation	7 824	23 976
	Elinstallationer	22 683	3 667
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 083	0
	Hiss	10 342	4 214
	Fasad	463	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	13 650
	Vattenskada	28 558	17 506
		126 687	151 928
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	293 666	0
		293 666	0
	Taxebundna kostnader		
	El	55 234	44 915
	Värme	299 384	291 772
	Vatten	44 589	47 910
	Sophämtning/renhållning	33 518	28 081
		432 725	412 679
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 097	46 330
	Självrisk	0	66 400
	Kabel-TV	7 220	7 126
		52 317	119 856
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	151 582	151 010
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 181 839	904 153

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	483	463
	Juridiska åtgärder	1 610	17 212
	Revisionsarvode extern revisor, inkl konsultationer	37 072	28 285
	Föreningskostnader	374	2 600
	Styrelseomkostnader	4 000	4 200
	Förvaltningsarvode	120 734	88 664
	Administration	27 618	15 094
	Konsultarvode	118 353	116 116
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 890	4 800
	Övriga driftskostnader	0	2 500 000
	OBS konto	0	4 688
		315 132	2 782 735

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	19 380	73 260
	Sociala kostnader	6 088	23 016
		25 468	96 276

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	172 541	172 541
	Förbättringar	370 162	370 162
	Maskiner	10 921	1 340
		553 624	544 043

h

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-7 021 416	-6 478 713
	Årets avskrivningar enligt plan	-542 703	-542 703
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 564 119	-7 021 416
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 906 989	37 449 692
	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 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 800	0
	Nyanskaffningar	47 663	26 800
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	74 463	26 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 340	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-10 921	-1 340
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-12 261	-1 340
	Redovisat restvärde vid årets slut	62 202	25 460
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	12 979	12 306
	Klientmedel hos SBC	1 520 295	879 638
	Fordringar	11 315	0
		1 544 589	891 944

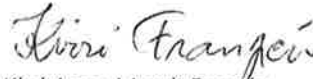
Not 12		FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Upplupna ränteintäkter			0	2 165
	Ing moms			0	269
				0	2 434
Not 13		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början			233 070	426 388
	Reservering enligt stadgar			163 000	163 000
	Reservering enligt stämmobeslut			0	0
	lanspråktagande enligt stadgar			0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut			0	-356 318
	Vid årets slut			396 070	233 070
Not 14		CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2018-12-31	2017-12-31
	Beviljad kredit		0,000 %	0	0
	Utnyttjat kreditbelopp		0,000 %	0	-992
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med		0,000 %	0	0
Not 15		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2018-12-31	2017-12-31
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Nordea	0,490 %	3 000 000	3 000 000	2020-08-19
	Nordea	1,350 %	5 000 000	5 000 000	2022-11-16
	Nordea	0,540 %	4 981 106	4 981 106	Rörligt
	Nordea	1,440 %	0	202	2017-11-16
	Summa skulder till kreditinstitut		12 981 106	12 981 308	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 981 106	-9 981 308	
			8 000 000	3 000 000	
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 981 106 kr.					
Not 16		STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar			19 743 000	19 743 000
Not 17		UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Ränta			10 934	8 989
	Avgifter och hyror			202 294	194 805
				213 228	203 794
Not 18		VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			
Under året planeras åtgärdande av en takterrass som orsakat fuktskador i fasad vid takfot. I samband med detta kommer även taket att målas om.					

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 3 2019



Fred Morgan Berggren
Ledamot



Kirsi Anne-Margit Franzen
Ledamot



Merja Anneli Hautamäki
Ledamot



Lars Roland Höglund
Ledamot



Anders Bertil Malmberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 / 5 2019



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 2018 - 31 december 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 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. 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 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 Västergötland 13 för räkenskapsåret 1 januari 2018 - 31 december 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 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 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande 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 17 maj 2019



Matz Ekman
Auktoriserad revisor