



**ÅRSREDOVISNING  
2019  
Brf Västergatan 16-22**



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

# Årsredovisning 2019 Brf Västergatan 16–22



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



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

## Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Västergatan 16-22

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Göteborg, Annedal 7:12. Fastigheten består av två bostadshus med fyra trappuppgångar med adresserna Västergatan 16, 18, 20 och 22. De 157 lägenheterna har en sammanlagd lägenhetsyta av 9 337 m<sup>2</sup> samt tre lokaler med en sammanlagd yta av 188 m<sup>2</sup>. Utöver detta finns lägenhetsförråd inrymda i källarplan. Av de totalt 157 lägenheterna var åtta lägenheter upplåtna med hyresrätt vid årsskiftet 2019.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningens 157 bostäder fördelar sig enligt följande:

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

Föreningens lokaler fördelar sig enligt följande:

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

Uthyrt 2019-12-31 var 105 m<sup>2</sup>

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

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

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

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

Under räkenskapsåret har avgifterna varit oförändrade och uppgår i genomsnitt till 693 kr/m<sup>2</sup>. Efter räkenskapsårets utgång är avgifterna fortsatt oförändrade.

### Förväntad framtida utveckling

- Styrelsen bedömer att föreningen äger och förvaltar två hus som har små investerings- och underhållsbehov under många år framöver.
- Under 2020 kommer föreningen att få ett renoverat cykelförråd, där medlemmarna får personliga platser.
- Föreningen avser att amortera på sina lån under slutet av året.
- Föreningen kommer under maj månad att besiktiga fasaderna och samtliga balkonger.
- I framtiden kan föreningens åtta hyresrätter successivt ombildas till bostadsrätter, kapitaliseras och vara ett underlag för amorteringar av befintliga lån. <sup>7)</sup>



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

## **MEDLEMSINFORMATION**

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

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

Under förvaltningsåret har 19 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.

### **Styrelse samt suppleanter**

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

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


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

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

Valberedning valdes på ordinarie stämman den 16 maj.

Agneta Rudell (sammankallande)

Astrid Lindroth

Monica Lindh de Montoya 



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

## FLERÅRSÖVERSIKT

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

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

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

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

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



Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

## RESULTATDISPOSITION

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


Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

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

Styrelsen föreslår följande disposition:

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

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

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

## Brf Västergatan 16-22

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

n)



## Brf Västergatan 16-22

## Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 249 568 974 251 730 879

Inventarier

Not 12 3 141 6 282

249 572 115 251 737 161

Summa anläggningstillgångar

**249 572 115 251 737 161**

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 1 120 17 683

Övriga fordringar

Not 14 2 358 993 5 349 027

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 324 739 247 403

2 684 852 5 614 114

Kassa och bank

2 100 92

Summa omsättningstillgångar

**2 686 952 5 614 206****Summa tillgångar****252 259 067 257 351 366** <sup>a)</sup>

## Brf Västergatan 16-22

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

## **Brf Västergatan 16-22**

### **Noter**

#### **Redovisningsprinciper m.m.**

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

#### **Regelverk för årsredovisningar**

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

#### **Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### **Byggnader**

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

#### **Uppskjuten skatteskuld**

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

#### **Inventarier**

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

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Underhållsfond**

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

#### **Långfristiga skulder**

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

#### **Inkomstskatt**

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

#### **Övrigt**

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

#### **Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året. <sup>n)</sup>

## Brf Västergatan 16-22

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

## Brf Västergatan 16-22

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

## Brf Västergatan 16-22

<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

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

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **65 000 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 65 000 000

**Ställda säkerheter:**

Fastighetsinteckningar 100 300 000 100 300 000

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

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

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

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


Göteborg 24/4 2020

  
Alexandre Piauger

  
Anders Olsson

  
Cecilia Haldner


  
Conny Andersson

  
Joakim Stakeberg

  
Rolf Aspelin

  
Rusmir Alic

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

  
Bo Lindgren  
Av föreningen vald revisor

  
Malin Johannesson  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Upplysning av särskild betydelse

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

### Revisorn från BoRevisions ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 27/4 2020



Malin Johannesson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



Bo Lindgren  
Av föreningen vald revisor





Brf Västergatan 16-22

OrgNr: 769613-4407

# Verksamhetsberättelse

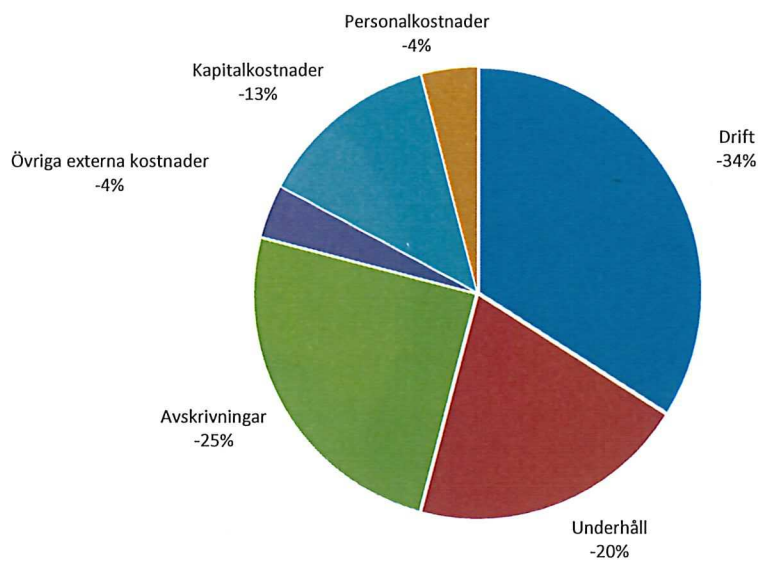
## **MÅL OCH VISIONER**

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

## **DET GODA BOENDET**

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

## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

