

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01--2014-12-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	13

Original

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Om Brf Västgötagatan

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Föreningens syfte är att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2000-08-31 och den nuvarande ekonomisk plan registrerades 2002-01-16. Nuvarande stadgar antogs 2010-05-04.

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Om fastigheten

Fastigheten med beteckningen Heden 21:1, i Göteborgs kommun, förvärvades 2002. Byggnaderna på fastigheten är uppförda 1888 och fastighetens värdeår är 1960. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas totalyta är 8 070 kvm, varav 7 782 kvm utgör bostadsyta och 288 kvm utgör lokalyta. Byggnaden innehåller 88 lägenheter varav 84 är upplåtna med bostadsrätt och 4 som hyresrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Fördelningen av bostäder är:

- 1 Lägenhet med 5 rum och kök
- 8 Lägenhet med 4 rum och kök
- 3 Lägenhet med 3,5 rum och kök
- 30 Lägenhet med 3 rum och kök
- 1 Lägenhet med 2,5 rum och kök
- 38 Lägenhet med 2 rum och kök
- 7 Lägenhet med 1 rum och kök

Föreningens lokaler hyrs ut till följande

Verksamhet	Hyrs ut till	Lokalens storlek	Avtalets upphörande
Förskola	Vasa Neon Ekonomiska förening	240 kvm	2015-06-30
Redovisningsbyrå	Gerth Larsson	48 kvm	2015-06-30

Byggnaderna innehåller även föreningens gemensamma lokaler såsom Styrelsens mötesrum samt tvättstuga.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen upprättade 2008 en underhållsplan, vilken reviderades 2009 och sträcker sig c:a 30 år framåt i tiden.

Nedanstående åtgärder har genomförts, är under genomförande eller planerade:

År	Åtgärd
1975	Rörstamsbyte
2002	Grundförstärkning, Borinfiltration
2003	Fönsterrenovering
2003	Omläggning tak
2003	Omputsning av fasad

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

År	Åtgärd
2003	Nyinstallation av hissar
2004	Nybyggnation av vindsvåningar
2005	Ombyggnation av lokal till lägenheter
2007	Renovering av ytterdörrar mot gård
2009	Renovering av balkonger
2010	Installation av fibernät
2010-2011	Nybyggnation balkonger
2012	Ombyggnation av lokal till lägenheter
2013	Stiftning av huvudbyggnaden för att kunna följa eventuella sättningar

Föreningens förvaltning

Teknisk förvaltning: Hagwalls Fastighetservice AB

Ekonomisk förvaltning: BoDin Ekonomi AB

Föreningens medlemmar

Av föreningens 84 medlemslägenheter har under året 12 st överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren.

Föreningens styrelse

Styrelsens sammansättning under verksamhetsåret:

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma 2014-04-24:

Fredrik Hallonsten	Ordförande	
Jan Pilebjer	Sekreterare	Avgick under mandatperioden
Cristina Erlandsson	Ledamot	
Dwight Sjöstedt	Ledamot	
Anders Jegerfalk	Ledamot	
Henning Karlsson	Ledamot	
Amra Insanic	Ledamot	
Göran Fältgren	Suppleant	Avgick under mandatperioden
Dritan Poci	Suppleant	

Styrelsen vald på ordinarie föreningsstämma 2014-04-24:

Fredrik Hallonsten	Ordförande	
Johan Enqvist	Sekreterare	
Dwight Sjöstedt	Ledamot	
Anders Jegerfalk	Ledamot	
Henning Karlsson	Ledamot	
Cristina Erlandsson	Ledamot	Avgick under mandatperioden
Amra Insanic	Ledamot	Avgick under mandatperioden
Per Börjsesson	Suppleant	
Mohammed Media	Suppleant	

Under räkenskapsåret har styrelsen haft 11 st protokollförda möten.

Föreningens revisorer

Frejs Revisorer AB

Auktoriserat revisionsbolag

Ingrid Jonason

Medlemsrevisor

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

Föreningens valberedning

Michael Andersson

Lena Gunnebo

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2014.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har anordnat två städdagar för föreningens gemensamma gård, källare, trapphus och tvättstuga. I samband med flertalet styrelsemöten har styrelsen haft "öppet hus" för medlemmarna. Föreningens deltagande i Energiutmaningen har under året följts upp och redovisats i en rapport till styrelsen med förslag på energibesparande åtgärder. Styrelsen har tagit fram förslag till Trafikkontoret för att utöka parkeringsmöjligheterna längs Västgötagatan, tyvärr avslogs förslaget från Trafikkontoret. Styrelsen har tagit fram en uppdaterad hemsida för föreningen. Föreningens belåning och lånevillkor har setts över och flyttats till Nordea. Inför ombyggnadsprojektet Gårdshuset hölls en workshop med medlemmarna kring framtida utformning av gården. Ombyggnadsprojektet för Gårdshuset har framskridit med framtagning av underlag för bygglovsansökan, genomförande av byggnadsantikvarisk utredning, utredning kring servitut och ansökan om bygglov. Vasa Neons förskoleverksamhet har sagts upp från sitt hyreskontrakt, med avflyttning till sommaren 2015.

Väsentliga händelser planerade inför nästa räkenskapsår

Lansering av ny hemsida.

Entreprenörsupphandling för Gårdshuset.

Uppstart av ombyggnadsprojekt Gårdshuset.

Fortsatt deltagande i Energiutmaningen, åtgärder och besiktningar.

Ekonomi

Från och med räkenskapsåret 2014 har Bokföringsnämnden beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska vara tillåtna i K2 (Det nya K-regelverket som skall tillämpas av bl a mindre ekonomiska föreningar). Föreningen har tidigare liksom många andra bostadsrättsföreningar tillämpat progressiva avskrivningsplaner, vilka till sin karaktär kunnat definieras som mer eller mindre schablonmässigt uppbyggda. Föreningen har därför beslutat att fortsättningsvis skriva av föreningens byggnader enligt en linjär avskrivningsplan, i enlighet med de nya tvingande reglerna, d v s med samma belopp varje år. Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livstid på minst 100 år.

Föreningen har slutit tre derivatavtal, så kallade Swapkontrakt, om totalt 28 miljoner kronor. Föreningen betalar fast ränta, (enligt nedan) och banken betalar STIBOR (3 månader). Nettobeloppet betalas antingen av föreningen (kostnad) eller av banken (intäkt). Nettoeffekten för 2014 blev en kostnad på -734 kkr (-733 kkr) då STIBOR (3-månader) väsentligt understigit föreningens i kontraktet fasta räntor.

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

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

10 milj bundet till 2016-03-31 (fast ränta 3,83%)

dy Medlemmarnas årsavgifter för 2015 är tillsvidare oförändrade på 2014 års nivå.

Vindslägenheterna

Föreningen upplät genom avtal år 2001 den befintliga vindsytan till byggnadsentreprenören UT-Byggen AB, för att uppföra 22 lägenheter. Under 2004 färdigställdes projektet och alla lägenheter är upplåtna till boende medlemmar motsvarande ett totalt insatsvärde av 22 453 565 kr enligt godkänd lägenhetsförteckning. Eftersom UT-Byggen AB försattes i konkurs innan någon slutredovisning presenterats, har dessa insatser tidigare inte varit bokförda, då det bedömdes att erforderliga underlag saknades. Till följd av detta har föreningen haft ett för lågt bokfört anskaffningsvärde på byggnaden samt insatser registrerade i lägenhetsförteckning, men inte bokförda i redovisningen. Eftersom detta har påverkat balansräkningen på ett negativt sett och dess rättvisande bild kunnat ifrågasättas, beslutade styrelsen att lyfta in detta i balansräkningen 2013. Ackumulerade avskrivningar motsvarande perioden 2005-2012 bokfördes 2013 över balansräkningen mot balanserat resultat. Se vidare not 7 och 9.

Nyckeltal

<i>Flerårsjämförelse</i>	2014	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	539	539	539	539	491
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 798	4 798	4 798	5 318	5 318
Elkostnad/kvm totalyta	19	23	22	27	44
Värmekostnad/kvm totalyta	84	98	95	93	111
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	20	19	19
Årets resultat (tkr)	214	360	86	-85	-1 466
Likviditet (%) *	291%	230%	137%	63%	73%
Soliditet (%) *	67%	67%	59%	55%	54%

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar (sid 9)

Resultatdisposition

Styrelsen förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står

Ansamlat underskott enligt stämmobeslut 2014	-4 890 615
Avsatt till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	-432 519
Årets överskott	213 982
	<hr/>
	-5 109 152

Styrelsen föreslår att
i ny räkning överföres

-5 109 152
<hr/>
-5 109 152

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	4 635 104	4 625 885
Övriga rörelseintäkter		21 789	205 726
		<hr/> 4 656 893	<hr/> 4 831 611
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-514 322	-520 856
Reparation och underhåll	3	-197 676	-379 833
Periodiskt underhåll	4	-6 250	0
Taxebundna kostnader	5	-1 156 931	-1 282 997
Övriga externa kostnader	6	-179 908	-249 123
Personalkostnader	7	-116 964	-116 964
Avskrivningar	8	-887 256	-341 533
		<hr/> -3 059 307	<hr/> -2 891 306
Rörelseresultat		1 597 586	1 940 305
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		17 079	10 679
Räntekostnader		-667 047	-858 039
Swapkontrakt		-733 637	-733 116
		<hr/> -1 383 605	<hr/> -1 580 476
Resultat efter finansiella poster		213 982	359 829
Årets resultat		213 982	359 829

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Pågående ombyggnad

Not

8

2014-12-31

2013-12-31

107 938 327

108 825 583

515 297

0

108 453 624

108 825 583

Finansiella anläggningstillgångar

Insats Bostadsrätterna

3 500

3 500

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

108 457 124

108 829 083

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Medlemsavgifter

Aktuell skattefordran

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

445

0

15 179

2 167

976

70 768

61 874

72 935

78 474

Kassa och bank

2 455 237

1 821 674

Summa omsättningstillgångar

2 528 172

1 900 148

SUMMA TILLGÅNGAR

110 985 296

110 729 231

BALANSRÄKNING

		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	10	70 901 622	70 901 622
Upplåtelseavgifter		5 709 833	5 709 833
Fond för yttre underhåll	11	3 115 777	2 683 258
		<u>79 727 232</u>	<u>79 294 713</u>
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-5 323 134	-5 250 444
Årets resultat		213 982	359 829
		<u>-5 109 152</u>	<u>-4 890 615</u>
Summa eget kapital		74 618 080	74 404 098
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	35 500 000	35 500 000
Summa långfristiga skulder		35 500 000	35 500 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder	4		0
Leverantörsskulder		160 692	118 416
Aktuell skatteskuld		10 423	0
Övriga kortfristiga skulder		5 138	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		690 959	706 717
Summa kortfristiga skulder		867 216	825 133
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 985 296	110 729 231
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter		41 000 000	41 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden (BFNAR 2009:1) om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4)

Definition av nyckeltal

Soliditet: Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Likviditet: Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Från och med detta räkenskapsår skriver bostadsrättsföreningen av byggnaden enligt en linjär avskrivningsplan. Föregående års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Jämförelsetalen har inte räknats om. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beäknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	0,97%	0,35%
Fastighetsförbättringar	0,97%	0,37%
Ombyggnad lokal	0,97%	1,25%

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter	3 995 132	3 995 141
Hysesintäkter, lägenheter	349 415	343 453
Hysesintäkte, lokaler	276 901	271 474
Hysesintäkter, förråd	13 656	12 430
Elavgifter, lokal	0	3 386
	<hr/> 4 635 104	<hr/> 4 625 884

	2014	2013
Not 2 Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	54 780	53 655
Fastighetsskötsel, utöver avtal	4 537	5 558
Snöröjning	15 232	6 445
Städning	72 540	72 000
Städning, utöver avtal	3 750	0
Mattvätt/hyrmattor	41 527	44 864
Hissbesiktning	3 825	4 574
Bevakningskostnader	12 480	10 465
Gård	1 871	1 745
Serviceavtal	17 636	12 562
Förbrukningsmtrl	3 633	6 328
Försäkringspremie	105 724	97 890
Kabel TV	47 961	76 561
Fastighetsavgift/skatt	128 826	128 210
	<hr/> 514 322	<hr/> 520 856

Not 3 Reparation och underhåll

Hyseslägenheter	37 945	4 496
Brf lägenheter	21 259	2 282
Lokaler	4 410	744
Gemensamma utrymmen	1 078	3 481
Tvättstuga	1 945	17 701
Lås	10 442	14 732
VVS	40 685	75 080
Ventilation	0	18 463
Elinstallationer	7 565	6 498
Tele/kabel/teleport	16 904	11 637
Hiss	27 121	31 636
Tak	20 465	19 770
Fönster	1 911	0
Konsultation/underhållsplan	0	49 863
Vattenskada	3 871	120 106
Skador/klotter	875	0
Övrigt	1 200	3 345
	<hr/> 197 676	<hr/> 379 833

dy

	2014	2013
Not 4 Periodiskt underhåll		
Energiutmaningen	6 250	0
	<u>6 250</u>	<u>0</u>
Not 5 Taxebundna kostnader		
El	155 202	182 118
Värme	677 689	786 861
Vatten	171 601	170 536
Sophämtning/renhållning	111 140	110 008
Grovsopor	41 299	33 474
	<u>1 156 931</u>	<u>1 282 997</u>
Not 6 Övriga externa kostnader		
Tele- & datakommunikation	12 240	11 056
Revisionsarvode	21 375	17 094
Stämmor	3 267	2 500
Trivselkostnader	2 165	755
Förvaltningsarvode	100 000	105 852
Förvaltningsarvode, utöver avtal	21 090	26 923
Administration	4 458	5 706
Konsultarvoden	2 531	69 375
Bankkostnader	2 907	1 862
Fastighetsägarna	9 875	8 000
	<u>179 908</u>	<u>249 123</u>
Not 7 Personal		
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Föreningen har under året inte haft någon anställd personal.		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsen	89 000	89 000
Sociala kostnader	27 964	27 964
Summa	<u>116 964</u>	<u>116 964</u>

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

Not 8 Materiella anläggningstillgångar	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärde	111 732 644	89 279 079
Ombyggnad vindslgh (se not 9)	0	22 453 565
Pågående arbeten (Gårdsprojektet)	515 297	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>112 247 941</u>	<u>111 732 644</u>
Ingående ack. avskrivning	-2 907 061	-1 988 481
Retroaktiv avskr vindsomb. 2005-2012 (se not 9)	0	-577 047
Årets avskrivningar	-887 256	-341 533
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-3 794 317</u>	<u>-2 907 061</u>
Utgående redovisat värde	108 453 624	108 825 583
Redovisat restvärde byggnad	88 353 624	88 725 583
Redovisat restvärde mark	<u>20 100 000</u>	<u>20 100 000</u>
	108 453 624	108 825 583
Taxeringsvärde		
Byggnad	72 412 000	72 412 000
Mark	<u>71 761 000</u>	<u>71 761 000</u>
	144 173 000	144 173 000
Uppdelning taxeringsvärde		
Bostäder	142 000 000	142 000 000
Lokaler	<u>2 173 000</u>	<u>2 173 000</u>
	144 173 000	144 173 000

Not 9 Eget kapital	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	<u>70 901 622</u>	<u>5 709 833</u>	<u>2 683 258</u>	-5 250 444	359 829
Avsättning yttre fond (se not 10)			432 519	-432 519	
Resultatdisp. enl. stämma				359 829	-359 829
Årets resultat					<u>213 982</u>
Belopp vid årets utgång	70 901 622	5 709 833	3 115 777	-5 323 134	213 982

Not 10 Inbetalda insatser

Tidigare ej bokförda insatser om 22 454 tkr bokfördes mot anskaffningsvärde byggnad 2013. Retroaktiv avskrivning för perioden 2005-2012 har skett med 577 047 kr motsvarande samma avskrivningsprinciper som övriga anläggningstillgångar. Dessa avskrivningar har belastat det fria kapitalets balanserade resultat. Se vidare information i förvaltningsberättelsen under rubriken Ekonomi.

Not 11 Fond för yttre underhåll	2014	2013
Avsättning till yttre fond		
Belopp vid årets ingång	2 683 258	2 250 739
Reservering enligt stadgar	<u>432 519</u>	<u>432 519</u>
Belopp vid årets utgång	3 115 777	2 683 258

dy

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

Not 12	Skulder till kreditinstitut	Ränta 31/12	Villkor	2014-12-31	2013-12-31
	SEB	-	löst	0	8 000 000
	SEB	-	löst	0	10 000 000
	SEB	-	löst	0	10 000 000
	SEB	-	löst	0	7 500 000
	Nordea	0,988%	3-mån.	9 750 000	0
	Nordea	0,988%	3-mån.	9 750 000	0
	Nordea	0,988%	3-mån.	8 000 000	0
	Nordea	1,011%	3-mån.	8 000 000	0
	Summa skulder till kreditinstitut			35 500 000	35 500 000

Föreningen har slutit tre derivatavtal om totalt 28 miljoner kr. Se förvaltningsberättelsen under rubriken Ekonomi.

Göteborg den 8 / 4 2015

Fredrik Hallonsten
Ordförande

Dwight Sjöstedt



Anders Jegerfalk

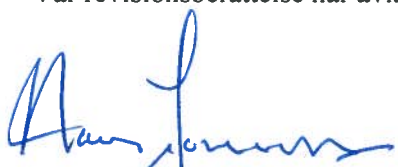


Johan Enqvist



Henning Karlsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 9 / 4 2015

Hans Jonasson, auktoriserad revisor
Frejs Revisorer ABIngrid Jonason
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr 769606-0693

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västgötagatan för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014-12-31 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västgötagatan för räkenskapsåret 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 9 april 2015



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor
Frejs Revisorer AB



Ingrid Jonason
Medlemsrevisor

Granskningsrapport för Brf Västgötagatan räkenskapsåret 2014

Revisionen är utförd enligt god revisionssed och utifrån kriterierna för väsentlighet och risk. Granskningen är lagd på den nivå där risk för väsentliga fel kan antas uppstå.

De frågor och synpunkter vi har haft angående bokslutet har vi diskuterat med styrelsen och Mikael Bodin, redovisningskonsult på BoDin Ekonomi AB.

Rapporten är utformad som en avvikelserapport där vi endast kommenterar sådant som varit föremål för diskussion och som är väsentligt.

Resultaträkning och budget

Föreningens resultat uppgick till 214 tkr jämfört med förra årets resultat på 359 tkr. En analys av betydelsefulla förändringar i resultaträkningen jämfört med året innan visar på väsentliga förändringar vad gäller avskrivningar. Under 2014 uppgick avskrivningarna till 887 tkr jämfört med 342 tkr under 2013. Minskade räntekostnader med 191 tkr och generellt lägre kostnader har till viss del motverkat de högre avskrivningarna.

För 2015 har ingen avgiftshöjning gjorts, vilket inte heller gjordes 2014 och 2013. År 2011 höjdes dock avgifterna med 10 %. Vår uppfattning är att styrelsen bör se över nivån på årsavgifterna de närmaste åren och bedöma detta i förhållande till föreningens kommande underhållsbehov.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen saknas information om kommande underhåll. Om inte stora kommande underhåll i närtid framgår i förvaltningsberättelsen kan det ge en missvisande bild av föreningens ekonomi.

Årets protokoll från styrelsemöten

Årets protokoll är genomgångna. Inget som kräver åtgärd eller förändrar synen på årsredovisningen eller styrelsens förvaltning framkom.

Avskrivningar

Under 2013 följde föreningen en progressiv avskrivningsplan. De genomsnittliga avskrivningar på byggnader och fastighetsförbättringar uppgick då till 0,35 % resp. 0,37 %.

Under våren 2014 klargjorde BFN att progressiva avskrivningsplaner inte är förenligt med god redovisningssed. Föreningen har därför fr.o.m. 2014 tagit fram en ny linjär avskrivningsplan. Avskrivningarna i den nya planen är betydligt högre jämfört med 2013 och uppgår till 0,97 %.

Försäkringar

Föreningen betalar för närvarande en årlig försäkringspremie uppgående till 117 tkr, vilket får anses som en hög premie. Premien har stigit de senaste åren p g a av omfattande vattenskador. Vi anser att det viktigt att styrelsen undersöker vilka åtgärder föreningen kan genomföra för att minska vattenskadorna.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan avser perioden 2010-2040. Styrelsen har sedan uppdaterat planen i början av 2014. Av den uppdaterade planen framgår det att underhållskostnaderna i snitt uppgår till 620 tkr per år. Nuvarande avsättning till underhållsfond uppgår till 433 tkr per år. Den uppdaterade planen visar således på ett större underhållsbehov jämfört med nuvarande avsättningsnivå.

Kan nuvarande underhållsplan påverkas av föreningens ihållande vattenskador, d v s krävs det ett större underhåll än vad som är planerat för att råda bot på framtida vattenskador? Detta anser vi är något som styrelsen bör utreda.

Enligt den uppdaterade planen har byte av dörrar och fönster flyttats från 2019 till 2014, vilket enligt planen är ett underhåll på 6 000 tkr. Vad är statusen för detta underhåll vad gäller belopp och tidpunkt? Enligt planen finns dessutom inte något planerat underhåll avseende vatten/avlopp förrän år 2036. Är detta rimligt?

Ovanstående frågeställningar anser vi att styrelsen bör bringa klarhet i under 2015.

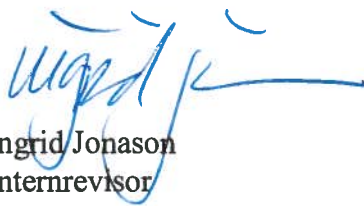
Övrigt

Vår granskning har inte påvisat att föreningens räkenskaper och årsredovisning innehåller väsentliga felaktigheter.

Göteborg den 22 april 2015



Hans Jonasson
Aukt revisor
Frejs Revisorer AB



Ingrid Jonason
Internrevisor