

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Västmanland 15**

716406-9010

Räkenskapsåret

2019

**Innehållsförteckning**

Sida

---

Dagordning	-
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	13

Kontaktuppgift till styrelsen  
Vastmanland15@gmail.com  
eller på Facebook  
Brf Västmanland 15

Föreningens ekonomiska förvaltare

**BoNea**   
DIN BRF PARTNER

## DAGORDNING

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Inkomna motioner
18. Avslutande

# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Västmanland 15 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1979-07-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-02-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun.

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Västmanland 15, Malmö kommun. Föreningens gatuadresser är: Bragegatan 9, Smålandsgatan 24, Västmanlandsgatan 6 A-D, 214 30 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns inte. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>		<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Jasmine de Almeida	Ordförande		2020 (omval)
Kerstin Smith	sekreterare		2020 (omval)
Jesper Tarp Jörgensen	Ledamot		2020 (omval)
Daniel Berg	Kassör	t.o.m. 2020-01-28	2021 (omval)
Reza Haghandish	Kassör	fr.o.m. 2020-01-29	
Reza Haghandish	Suppleant	t.o.m. 2020-01-28	2020 (omval)
Frida Östberg	Suppleant		2021 (omval)

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 19 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### Revisor

Auktoriserad revisor – Peter Cederblad, KPMG AB

##### Valberedning

Jonas Emregård - sammankallande

Amelie Cid - avgick under året

### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. B P Fastighetservice AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Västmanland 15 med en tomtareal om 1 468 kvm. Marken innehas med äganderätt Föreningens byggnader uppfördes under 1945 och föreningen förvärvade fastigheten år 1980. Värdeår för fastighetsbeskattning är 1945. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten utgörs av ett trevåningshus med totalt 49 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 260 kvm. I fastigheten finns även ett uthyrningsbart förråd till 17 kvm.

### Lägenhetsfördelning

12 stycken 1 rum och kokvrå  
13 stycken 1 rum och kök  
19 stycken 2 rum och kök  
4 stycken 3 rum och kök  
1 styck 4 rum och kök

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-06. 5 medlemmar var närvarande och 5 lägenheter var representerade.

#### Föreningsaktiviteter under året

Under året har en städdag hållits med tilltugg efteråt.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och som sträcker sig fram till 2044. Denna kommer att revideras under 2020.

Föreningen har under årets gång hämtat in offerter gällande en ny energideklarering, där arbetet kommer att genomföras i Mars 2020.

### Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Vinds-/ källarröjning	2019	
Tagg/ Brick röjning	2019	
Spanjoletter	2019	Byte alt. reparation av gamla och slitna spanjoletter

### Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Gårdsrenovering	2021	
Tvättmaskiner	2021	

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 59 (59) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 8 (9) st. överlåtelse.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 500 kr (år 2019, 46 500 kr).

### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% under 2019. 2020 ingen planerad avgiftshöjning.

## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	464	455	442	437	433
Nettoomsättning	1 646	1 598	1 560	1 547	1 592
Resultat efter finansiella poster	20	-140	-80	176	245
Totalt eget kapital	923	903	1 043	1 123	946
Balansomslutning	5 824	6 587	4 854	5 009	5 011
Soliditet	15,8%	13,7%	21,5%	22,4%	18,9%
Bokfört värde, byggnader och mark	4 695	4 903	3 418	3 600	3 781
Taxeringsvärde, byggnader och mark	26 800	18 018	18 018	18 018	15 710
Taxeringsvärde, byggnader	15 600	12 062	12 062	12 062	10 718
Låneskuld	4 585	4 827	3 494	3 647	3 800
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	2 029	2 136	1 546	1 614	1 681
Belåningsgrad	17%	27%	19%	20%	24%
Amortering under året	242	153	153	153	153
Likvida medel	1 091	1 648	1 396	1 361	1 227
Likviditet	269%	166%	304%	358%	294%
Kassaflöde, kr/kvm	157	141	138	158	194
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	164	165	165	165	69

Boyta, bostadsrätt: 2 260 kvm

Lokalyta/förråd, hyresrätt: 17 kvm

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

*Soliditet*=totalt eget kapital/balansomslutning

*Belåningsgrad*=låneskuld/taxeringsvärde

*Likviditet*=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll*=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)*

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 876	1 574 835	-610 050	-139 845
Disp. enl. stämmobeslut			-139 845	139 845
Avsättning till underhållsfond		373 061	-373 061	
Ianspråktagande av underhållsfond		-130 053	130 053	
Årets resultat				20 185
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>77 876</b>	<b>1 817 843</b>	<b>-992 903</b>	<b>20 185</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-749 895
Avsättning till underhållsfond	-373 061
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	130 053
Årets resultat	20 185
<b>Summa</b>	<b>-972 718</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-972 718
<b>Summa</b>	<b>-972 718</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	1 645 534	1 597 820
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 645 534</b>	<b>1 597 820</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 218 100	-1 335 784
Övriga externa kostnader	5	-35 850	-65 647
Personalkostnader och arvoden	6	-61 724	-61 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-207 902	-177 423
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 523 576</b>	<b>-1 640 724</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>121 958</b>	<b>-42 904</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 192	3 144
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-103 965	-100 085
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-101 773</b>	<b>-96 941</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 185</b>	<b>-139 845</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>20 185</b>	<b>-139 845</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	4 695 345	4 903 247
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 695 345</b>	<b>4 903 247</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 698 845</b>	<b>4 906 747</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		121	0
Övriga fordringar	11	102	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 823	32 844
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 046</b>	<b>32 856</b>
<i>Kassa och bank</i>	13	1 091 173	1 647 863
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 125 219</b>	<b>1 680 719</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 824 064</b>	<b>6 587 465</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 876	77 876
Fond för yttre underhåll		1 817 843	1 574 835
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 895 719</b>	<b>1 652 711</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-992 903	-610 050
Årets resultat		20 185	-139 845
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-972 718</b>	<b>-749 895</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>923 001</b>	<b>902 816</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15		
	14	2 872 420	4 673 830
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 872 420</b>	<b>4 673 830</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	1 712 860	153 056
Leverantörsskulder		138 048	146 909
Skatteskulder		7 217	4 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	170 518	706 205
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 028 642</b>	<b>1 010 819</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 824 064</b>	<b>6 587 465</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentliga, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	3,0
Inventarier	10-20

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

#### Eget kapital

Från och med 2014 har principen för redovisning av avsättning och ianspråktagande till/från underhållsfond ändrats. Tidigare har stämman beslutat om avsättning och ianspråktagande, från och med 2014 är styrelsen beslutande avseende avsättning och ianspråktagande. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder och leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokalen.

### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s k äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t. ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har inget skattemässigt underskott sedan tidigare år.

### Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar.

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om de finns någon indikation på att dessa tillgångar minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på eventuell nedskrivning.

### Not 3 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift från bostadsrätter	1 048 284	1 027 729
Värme, ej momspliktig	490 014	490 014
Kabel-TV	57 554	57 554
Andrahandsupplåtelse, överlåtelser och pantförskrivelser	27 203	16 544
Hysesintäkter vindsförråd	121	0
Ersättning försäkringsskador	20 000	0
Övriga intäkter	2 358	5 979
<b>Summa</b>	<b>1 645 534</b>	<b>1 597 820</b>

### Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, se spec. nedan	120 354	70 687
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	130 053	284 370
El	38 049	40 074
Uppvärmning	329 336	361 638
Vatten & avlopp	121 266	117 023
Avfallshantering och container	56 648	50 237
Brandskyddsarbete	14 138	4 009
Fastighetsförsäkring	29 039	27 950
Kabel TV	43 950	43 021
Fastighetsförvaltning enligt avtal	64 848	63 572
Fastighetsförvaltning utöver avtal	16 671	3 280
Lokalvård enligt avtal	78 000	78 000
Fastighetsskatt lokaler	0	2 180
Kommunal fastighetsavgift bostäder	67 473	53 400
Förbrukningsinventarier	0	10 349
Medlemskap i Branschorganisation	9 607	9 607

Administrativ förvaltning enligt avtal	70 545	68 396
Administrativ förvaltning utöver avtal	15 241	18 044
Styrelse- och möteskostnader samt föreningsverksamhet	396	2 740
Administrativa kostnader	12 486	27 207
<b>Summa</b>	<b>1 218 100</b>	<b>1 335 784</b>

**Specificering av löpande underhåll**

Inköp material och varor till underhåll/reparationer	5 705	5 903
Bostäder	7 866	9 436
Gemensamma utrymmen	2 395	20 248
Gemensamma utrymmen tvättutrustning	8 841	4 480
Installationer VA/Sanitet	22 085	1 650
Installationer värme	0	1 288
Installationer el	6 814	1 238
Installationer Tele/TV/Porttele	4 696	0
Installationer lås och larm	13 607	18 080
Fastighet utvändigt	8 481	8 364
Fastighet utvändigt dörrar	10 278	0
Markytor och planteringar	248	0
Underhåll och reparation p.g.a. skadegörelse	438	0
Försäkringsskador	28 900	0
<b>Summa</b>	<b>120 354</b>	<b>70 687</b>

**Specificering av periodiskt underhåll**

Bostäder	18 200	0
Gemensamma utrymmen målning/tapetsering	0	250 000
Gemensamma utrymmen tvättutrustning	57 009	34 370
Gemensamma utrymmen tak i tvättstuga	22 875	0
Huskropp utvändigt fönster	31 969	0
<b>Summa</b>	<b>130 053</b>	<b>284 370</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Extern revisor	15 875	16 500
Avgifter för juridiska åtgärder	19 475	42 319
Konsultarvode	0	6 828
<b>Summa</b>	<b>35 350</b>	<b>65 647</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Styrelsearvode	48 124	48 125
Sociala avgifter	13 600	13 745
<b>Summa</b>	<b>61 724</b>	<b>61 870</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	174 652	174 652
Ombyggnader	33 250	2 771
<b>Summa</b>	<b>207 902</b>	<b>177 423</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ränteintäkter från placeringar	2 192	3 136
Övriga ränteintäkter	0	8
<b>Summa</b>	<b>2 192</b>	<b>3 144</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	103 965	100 057
Övriga räntekostnader	0	28
<b>Summa</b>	<b>103 965</b>	<b>100 085</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	8 140 252	6 477 752
Värdehöjande åtgärd fasad	0	1 662 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 140 252</b>	<b>8 140 252</b>
Ingående avskrivningar	-3 422 005	-3 244 582
Årets avskrivningar	-207 902	-177 423
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 629 907</b>	<b>-3 422 005</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 510 345</b>	<b>4 718 247</b>
Bokfört värde byggnader	4 510 345	4 718 247
Bokfört värde mark	<b>185 000</b>	185 000
<b>Summa</b>	<b>4 695 345</b>	<b>4 903 247</b>
Taxeringsvärde byggnader	15 600 000	12 062 000
Taxeringsvärde mark	11 200 000	5 956 000
<b>Summa</b>	<b>26 800 000</b>	<b>18 018 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Västmanland 15  
Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 1945, ombildad år: 1979 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde.

#### Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	102	12
<b>Summa</b>	<b>102</b>	<b>12</b>

#### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringspremier	20 381	19 586
Anticimex	2 008	1 990
Kabel-TV	11 127	10 986
Fortnox	307	282
<b>Summa</b>	<b>33 823</b>	<b>32 844</b>

#### Not 13 Kassa bank

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank, transaktionskonto	453 012	661 893
SBAB, placeringskonto	638 161	985 970
<b>Summa</b>	<b>1 091 173</b>	<b>1 647 863</b>

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek AB - 030	4,80%	2020-04-30	171 250	35 000
Stadshypotek AB - 286	2,73%	2020-09-01	1 490 578	16 424
Stadshypotek AB - 012	1,69%	2023-06-01	2 923 452	51 032
<b>Summa</b>			<b>4 585 280</b>	<b>102 456</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 2 872 420 (4 673 830) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 1 712 860 (153 056) kronor. På balansdagen utgör 102 456 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 241 606 kronor amorterats.

Lån med slutbetalningsdag under 2020 omsätts eller amorteras vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 4 073 000 (4 177 456) kronor.

**Not 15 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Uttagna fastighetsinteckningar	4 655 000	4 655 000
<b>Summa</b>	<b>4 655 000</b>	<b>4 655 000</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnad	3 963	4 669
EI	6 011	6 181
Förutbetalda hyror och avgifter	144 044	122 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	556 500
Extern revision	16 500	16 250
<b>Summa</b>	<b>170 518</b>	<b>706 205</b>

**Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser.

Malmö 2020-4-15



Jasmine de Almeida  
Ordförande



Kerstin Smith



Jesper Terp Jörgensen



Reza Haghandish

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/4 -20

KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västmanland 15, org. nr 716406-9010

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västmanland 15 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Västmanland 15 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Malmö den 22 april 2020

KPMG AB



Peter Cederblad

Auktoriserad revisor