

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Västgötagatan

Org.nr. 769606-0693

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31.

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	13

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Föreningens säte är Göteborg.

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 2020-06-02. Nuvarande stadgar antogs 2019-06-19.

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 Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas totalyta är taxerad till 8 389 kvm, varav 8 346 kvm utgör bostadsyta och 43 kvm utgör lokalyta. Byggnaderna innehåller 97 st lägenheter varav 94 st upplåtna med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt samt 1 st lokal upplåten med hyresrätt.

Fördelningen av bostäder är:

Antal	
1	Lägenhet med 5 rum och kök
8	Lägenhet med 4 rum och kök
3	Lägenhet med 3,5 rum och kök
34	Lägenhet med 3 rum och kök
1	Lägenhet med 2,5 rum och kök
43	Lägenhet med 2 rum och kök
7	Lägenhet med 1 rum och kök

Föreningens lokal:

Verksamhet	Hyresgäst	Taxerad storlek	Kontraktstid
Data/IT-konsult	Ternacode AB	43 kvm	2021-12-31

Byggnaderna innehåller en gemensam fristående tvättstuga samt förråd för de boende. 

Byggnadernas tekniska status

2015 tog föreningen, tillsammans med Sustend AB, fram en ny underhållsplan. Underhållsplanen uppdaterades 2018 och sträcker sig till 2048.

År	Åtgärd
1975	Rörstamsbyte
2002	Grundförstärkning, Borinfiltration
2003	Fönsterrenovering/Omläggning tak/Omputsning fasad/Nyinstallation hissar
2004	Nybyggnation av vindsvåningar
2005	Ombyggnation av lokal till lägenheter
2007	Renovering av ytterdörrar mot gård
2009	Renovering av balkonger
2010-2011	Nybyggnation balkonger/Installation av fibernät
2012	Ombyggnation av lokal till lägenheter
2013	Stiftning av huvudbyggnaden för att kunna följa eventuella sättningar
2015	Våtrumsbesiktningar inkl filmning och spolning av avloppsstammar
2016	Ombyggnation av värmesystem på bottenvåning samt injustering av värmesystem för hela fastigheten.
2017	Färdigställande av om- och tillbyggnation av Gårdshuset/Ny fristående tvättstuga på gården har byggts/Dränering och tilläggsisolering av huvudfastigheten.
2018	Renovering av portvalv och portar mot Bohus- och Smålandsgatan /Tillgänglighetsanpassning av tvättstugan/Förbättring av gårdsmiljön såsom grillplats, planteringar och belysning.
2020	Byte av samtliga fönster (ej vindsvåningar eller gårdshusen), i samband med detta har även en stor fasadrenovering genomförts.

Föreningens förvaltning

Teknisk förvaltning: Hagwalls Fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning: BoDin Ekonomi AB

Föreningens medlemmar

Av föreningens 94 medlemslägenheter har under året 11st (7 st) överlåtits. Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut i enlighet med stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren. Under året har 3 förnyelser av andrahandsuthyrningar förekommit. Andrahandsuthyrningsavgift motsvarande 10 % av ett prisbasbelopp på årsbasis tas ut.

Styrelse vald på ordinarie föreningsstämma 31 maj 2020:

Ali Mohammadian	Ordförande	
Per Eriksson	Sekreterare	
Anders Sundbeck Larsson	Ekonomiansvarig	Avgått under mandatperioden
Karin Göranson	Ledamot	Avgått under mandatperioden
Gunnel Kock	Ledamot	
Azin Taheri	Ledamot	
Peter Theorin	Ledamot	
Erik Bengtsson	Suppleant	
Daniel Fathi-Najafi	Suppleant	
Henning Karlsson	Suppleant	

Styrelsen har haft 13 protokollförda möten under 2020, inkluderat ett konstituerande möte för den nyvalda styrelsen. ✓

Föreningens revisorer

Jimmy Skoglund, auktoriserad revisor
Chris Carlsson, auktoriserad revisor

Ordinarie
Suppleant

Föreningens valberedning

Michael Andersson
Ida Lindahl Avgått under mandatperioden
Gunilla Henkler Morton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsprojekt med fönsterbyte och byte av entrépartier, byte av portar och porttelefoner samt översyn och tvätt av fasaden på huvudfastigheten har pågått stora delar av året. Fasaden har på många ställen varit i mycket sämre skick än förväntat, det har medfört stora extrakostnader jämfört med budget men åtgärderna har varit både nödvändiga och lyckade.

Föreningen mottog under 2019 ett kravbrev från Stureplatsen Fastigheter AB, ägaren av Göteborg Heden 21:4, angående att återställa deras möjlighet, enligt deras syn på servitutet, att nyttja tvättstuga i gårdshuset. Under 2020 har föreningen fått en stämningsansökan i "Servitutärendet" som fortgår.

Föreningen hade problem med rätter under 2019 och har även haft vissa problem under 2020, de åtgärder som har vidtagits under året har dock varit lyckade och giftet har nu tagits bort.

Vattenläckor som uppstod 2019 och en även under våren 2020 åtgärdades löpande under året och är nu helt återställda.

Processen i Hyresnämnden avseende att en medlem motsatte sig en annan medlems balkongbygge har avslutats. Hyresnämnden ansåg att balkong fick byggas av medlem.

Hissen på VG7 har varit ur funktion flera gånger under året, olika åtgärder har vidtagits varför den förhoppningsvis kommer att fungera bättre framöver.

Energideklaration är genomförd.

Avtal med leverantörer har gått igenom och uppdaterats vid behov.

Lokalen har fått en ny hyresgäst från september 2020, Ternacode AB. Avtalet löper om 8 månader och förlängs med 8 nya månader om det inte sägs upp från någon av parterna minst 3 månader före avtalstidens utgång.

Kommande väsentliga händelser

Det stora underhållsprojektet som pågick stora delar av 2020 beräknas vara helt klart i mars 2021, samtidigt ska även de nya balkongerna vara besiktigade och klara.

Servitutärendet kommer förhoppningsvis att bli klart under året, det har utsetts en medlare som har fram till 2021-05-15 på sig att få parterna att enas, lyckas inte det kommer huvudförhandling att hållas i oktober 2021.

Ytterportar in till innergården (från Bohusgatan resp Smålandsgatan) ska ses över.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska genomföras.

Relining av stammar på VG5 och VG7, lite längre fram (2022-2023) kommer resterande stammar att genomgå relining.

Nytt sop- och återvinningskärl kommer att beställas, detta leder förhoppningsvis till att föreningen får ännu bättre ordning på denna hantering. ✓

Ekonomi

Styrelsen har bedömt att om den tekniska förvaltningen av byggnaderna följer en underhållsplan, som kontinuerligt uppdateras, så bör byggnaderna ha en ekonomisk livslängd på minst 100 år. Linjär avskrivning sker med 0,97 %, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 887 tkr och en total avskrivningstid på c:a 100 år.

För räkenskapsåret redovisar föreningen ett resultatmässigt underskott på - 23 873 tkr. Underskottet beror på omfattande periodiskt underhåll i enlighet med underhållsplan. Det periodiska underhållet finansieras av tidigare sparade medel samt nyupplåning. Kassaflödet på den löpande verksamheten exklusive periodiskt underhåll och avskrivningar visar dock på ett positivt överskott om drygt en miljon.

Föreningen har tagit nya krediter under 2020 om 10 mkr, ytterligare krediter om 5 mkr kommer att lyftas under 2021. Tills vidare löper föreningens samtliga krediter med rörlig ränta. Föreningens ekonomi är fortsatt god och belåningen (lån/kvm bostadsrättsyta) är fortfarande relativt låg.

Brukshyresförhandling av hyresrätter har påbörjats.

Medlemmarnas årsavgifter för 2021 är tillsvidare oförändrade på 2020 års nivå.

Flerårsjämförelse	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	540	540	540	540	539
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 591	4 349	4 349	4 349	4 677
Elkostnad/kvm totalyta	12	12	12	11	18
Värmekostnad/kvm totalyta	88	90	100	87	92
Vattenkostnad/kvm totalyta	28	27	25	22	23
Årets resultat (tkr)	-23 873	393	-1 235	-2 572	-2 960
Likviditet (%) *	76%	1314%	1042%	1073%	786%
Soliditet (%) *	54%	69%	69%	69%	70%

*Definitioner av nyckeltal, se not 16 (sid 12)

Förändring i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	77 107 511	12 413 307	6 187 873	-15 412 994	393 025
Avsättning yttre fond (se not 12)			827 427	-827 427	
Resultatdisp. enl. stämma				393 025	-393 025
Årets resultat					-23 872 918
Belopp vid årets utgång	77 107 511	12 413 307	7 015 300	-15 847 396	-23 872 918

Resultatdisposition

Styrelsen förslag till resultatdisposition:

Till föreningsstämmans förfogande står:

Ansamlat underskott enligt stämmobeslut 2020	-15 019 969
Avsatt till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	-827 427
Årets resultat	-23 872 918
	-39 720 314

Styrelsen föreslår att:

Fond för yttre underhåll ianspråk tas med	-6 187 873
i ny räkning överföres	-33 532 441
	-39 720 314

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter. ↴

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyror	3	4 751 660	4 738 344
Övriga rörelseintäkter		882 470	374 396
		<u>5 634 130</u>	<u>5 112 740</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-699 000	-677 176
Reparation och underhåll	5	-1 590 875	-793 138
Periodiskt underhåll	6	-24 073 120	-304 299
Taxebundna kostnader	7	-1 235 654	-1 223 806
Övriga externa kostnader	8	-441 602	-260 290
Arvoden	9	-125 112	-124 323
Avskrivningar	1, 10	-887 256	-887 256
		<u>-29 052 619</u>	<u>-4 270 288</u>
Rörelseresultat		-23 418 489	842 452
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 976	38 133
Räntekostnader		-341 854	-304 065
Swapkontrakt	11	-42 565	-182 374
Övriga finansiella kostnader		-81 986	-1 121
		<u>-454 429</u>	<u>-449 427</u>
Resultat efter finansiella poster		-23 872 918	393 025
Årets resultat		-23 872 918	393 025

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10

102 614 791

103 502 047

102 614 791

103 502 047

Finansiella anläggningstillgångar

Insats Bostadsrätterna

3 500

3 500

3 500

3 500

Summa anläggningstillgångar

102 618 291

103 505 547

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Medlemsavgifter

482

1 213

Övriga fordringar

46 868

46 868

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

61 024

59 036

108 374

107 117

Kassa och bank

2 477 213

13 079 229

Summa omsättningstillgångar

2 585 587

13 186 346

SUMMA TILLGÅNGAR

105 203 878

116 691 893

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		77 107 511	77 107 511
Upplåtelseavgifter		12 413 307	12 413 307
Fond för yttre underhåll	12	7 015 300	6 187 873
		<u>96 536 118</u>	<u>95 708 691</u>

Fritt eget kapital

Ansamlat underskott		-15 847 396	-15 412 994
Årets resultat		-23 872 918	393 025
		<u>-39 720 314</u>	<u>-15 019 969</u>

Summa eget kapital

56 815 804 80 688 722

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	45 000 000	35 000 000
Summa långfristiga skulder		<u>45 000 000</u>	<u>35 000 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		2 397 715	144 836
Aktuell skatteskuld		17 812	14 070
Övriga kortfristiga skulder		136 362	136 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		836 185	707 903
Summa kortfristiga skulder		<u>3 388 074</u>	<u>1 003 171</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

105 203 878 116 691 893

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Från och med år 2014 skriver bostadsrättsföreningen av byggnaderna enligt en linjär avskrivningsplan. Tidigare års avskrivningar har gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Avskrivning sker med 0,97 procent på anskaffningsvärde, vilket motsvarar en årlig avskrivning på 887 tkr och en total avskrivningstid på c:a 100 år.

Not 2 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

	2020	2019
Not 3 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter	4 345 820	4 345 820
Hysesintäkter, lägenheter	298 871	294 792
Hysesintäkte, lokaler	78 044	69 766
Hysesintäkter, förråd	6 600	6 535
Andrahandsuthyrningsavgifter	22 325	21 430
	4 751 660	4 738 343

Not 4 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel	69 820	60 900
Fastighetsskötsel, utöver avtal	17 487	17 324
Vinterväghållning	0	8 974
Städning	115 901	112 428
Mattvätt/hyrmattor	21 827	21 379
Hissbesiktning	7 644	4 654
Bevakningskostnader	9 984	9 720
Gård/städ	1 141	11 912
Serviceavtal	49 877	43 684
Förbrukningsmtrl	977	1 303
Försäkringspremier	124 220	111 503
Kabel TV	52 039	51 294
Bredband	81 380	80 442
Fastighetsavgift/skatt	146 703	141 659
	699 000	677 176

NOTER

	2020	2019
Not 5 Reparation och underhåll		
Hyreslägenheter	1 650	4 953
Brf lägenheter	22 703	64 774
Lokaler	19 802	1 804
Tvättstuga	148 714	5 210
Lås/port	4 394	9 916
Installationer	0	37 500
VVS	131 421	191 541
Ventilation	8 075	0
Elinstallationer	24 159	19 929
Tele/kabel/teleport	0	10 822
Hiss	65 805	9 825
Fönster	0	14 688
Markytor	60 803	0
Konsultation	23 501	0
Vattenskada	1 065 214	406 330
Övrigt	14 634	15 846
	<u>1 590 875</u>	<u>793 138</u>
Not 6 Periodiskt underhåll		
Värmeanläggning	0	9 375
Huskropp utvändigt	14 152 032	27 576
Huskropp utvändigt-ÄTA	9 584 376	0
Tak	0	76 938
Fönster	29 606	185 410
Gårdsprojektet/konsult	307 106	5 000
	<u>24 073 120</u>	<u>304 299</u>
Not 7 Taxebundna kostnader		
El	96 942	98 354
Värme	734 541	757 042
Vatten	237 484	223 772
Sophämtning/renhållning	134 462	137 213
Grovsopor	32 225	7 425
	<u>1 235 654</u>	<u>1 223 806</u>

NOTER

	2020	2019
Not 8 Övriga externa kostnader		
Tele- & datakommunikation	15 307	13 717
Juridiskt arvode	203 459	11 250
Revisionsarvode	31 250	31 250
Stämmor	4 743	16 096
Förvaltningsarvode	115 284	113 516
Förvaltningsarvode, extra	30 696	29 176
Administration	7 431	4 529
Korttidsinventarier	0	13 988
Bankkostnader	11 797	7 023
Bostadsrätterna	7 110	6 980
Fastighetsägarna	8 000	8 000
Övriga externa kostnader	6 525	4 766
	<u>441 602</u>	<u>260 291</u>
Not 9 Arvoden		
Styrelsen	95 200	94 600
Sociala kostnader	29 912	29 723
Summa	<u>125 112</u>	<u>124 323</u>
Not 10 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	111 732 644	111 732 644
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 732 644	111 732 644
Ingående ack. avskrivning	-8 230 597	-7 343 341
Årets avskrivningar	-887 256	-887 256
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 117 853	-8 230 597
Utgående redovisat värde	102 614 791	103 502 047
Redovisat restvärde byggnad	82 514 791	83 402 047
Redovisat restvärde mark	20 100 000	20 100 000
	<u>102 614 791</u>	<u>103 502 047</u>
Taxeringsvärde	98 483 000	98 483 000
Byggnad	177 326 000	177 326 000
Mark	<u>275 809 000</u>	<u>275 809 000</u>
Uppdelning taxeringsvärde	275 000 000	275 000 000
Bostäder	809 000	809 000
Lokaler	<u>275 809 000</u>	<u>275 809 000</u>

NOTER

	2020	2019
Not 11 Swapkontrakt		
Nettokostnad, Swapkontrakt	43 tkr	183 tkr

Föreningens sista Swapkontrakt (derivatavtal) gick ut den 31 mars 2020. Föreningen har betalat bunden ränta och banken betalat STIBOR (3 månader). Nettobeloppet betalas antingen av föreningen (kostnad) eller av banken (intäkt). Eftersom STIBOR (3 månader) väsentligt understigit föreningens kontrakterade bundna räntor de senaste åren har nettobeloppet varit en årlig kostnad.

	2020	2019
Not 12 Fond för yttre underhåll		
Belopp vid årets ingång	6 187 873	5 360 446
Reservering enligt stadgar	827 427	827 427
Belopp vid årets utgång	7 015 300	6 187 873

Not 13	Skulder till kreditinstitut	Ränta 31/12	Slutförfall	2020-12-31	2019-12-31	
	Nordea	3-månaders stibor	0,486%	2021-12-02	2 000 000	0
	Nordea	" "	0,537%	2021-10-18	3 000 000	0
	Nordea	" "	0,529%	2021-07-28	5 000 000	0
	Nordea	" "	0,640%	2021-01-15	9 750 000	9 750 000
	Nordea	" "	0,656%	2021-12-28	8 900 000	8 900 000
	Nordea	" "	0,554%	2021-12-30	8 350 000	8 350 000
	Nordea	" "	0,554%	2021-12-30	8 000 000	8 000 000
	Summa skulder till kreditinstitut			45 000 000	35 000 000	

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser		
Ställda säkerheter	45 000 000	41 000 000
Eventualförbindelser	Inga	Inga

Not 15 Definition av nyckeltal
Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Kassalikviditet
Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

NOTER

Göteborg den 12 / 5 2021



Ali Mohammadian
Ordförande



Per Eriksson
Ledamot



Gunnel Kock
Ledamot



Azin Taheri
Ledamot

Peter Theorin

Peter Theorin
Ledamot

Min revisionsberättelse har avlämnats den 12 / 5 2021



Jimmy Skoglund
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västgötagatan
Org.nr. 769606-0693

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västgötagatan för år 2020.

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 2020 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.

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 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.

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 misstag, 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 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. ✕

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 Västgötagatan för år 2020 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 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Göteborg den

12/5 2021



Jimmy Skoglund

Auktoriserad revisor