

Bostadsrättsföreningen Västra Åkanten

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Västra Åkanten
769625-4221
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

LB

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Åkanten, 769625-4221, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämmor</u>
Adis Softic	Ordförande	2020
Ewy Stenström	Ledamot	2020
Marléna Martinsson	Ledamot	2020
Jenny Trlicik	Ledamot	2020
Viktor Andersson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Susanne Eriksson	Suppleant	2020
Martin Fällgren	Suppleant	2020
Sharifa Safdari	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
------------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Berndt Eriksson		2020
Anette Örjestam		2020

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

65

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg Kviberg 741:187 i Göteborg kommun där två 5-våningsbyggnader uppförts med totalt 65 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014 och har åsatts värdeår 2014. Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren från och med värdeåret. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. Fastighetens adress är Soldathemsgatan 18, 20 och 22.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 38 parkeringsplatser, som ingår i gemensamhetsanläggning, med hyresrätt. Föreningen disponerar även över 7 gästparkeringsplatser varav två parkeringsplatser är avsedda för rörelsehindrade.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
41	12	11	1

Total tomtarea: 3 009 kvm

Total bostadsarea: 4 051 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-02-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Gemensamma utrymmen

Barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd finns i källare.

Gemensamt gym finns i källaren på Soldathemsgatan 18.

Cykelrum finns i källaren i huset på grannfastigheten Kviberg 741:188 (Brf Östra Åkanten).

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna Göteborg Kviberg GA:47 och GA:48 tillsammans med andra fastigheter i området avseende vägar, parkering, grönytor, belysning, dagvattenledningar och sopsuganläggning. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Öster om Bellevue samfällighetsförening.

Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggning avseende gården mellan husen tillsammans med Brf Havtornet, Brf Åkerbäret och Brf Östra Åkanten. JM har hanterat skötseln av gården.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet upplåter Kviberg 741:182 servitut utan ersättning avseende parkeringsplatser för rörelsehindrad med erforderlig angöringsyta. Föreningen belastas även av ett servitut gällande ett styrelserum som nyttjas av Brf Åkerbäret.

EB

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Telia	TV, bredband och telefoni
Göteborg Energi DinEl	EI-avtal avseende volym
Bredablick Förvaltning	Städning
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
Kone	Hissbesiktning
CWS-boco	Entrémattor
Minol Mätteknik	Avläsning vattenförbrukning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 75 043 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Följande arbeten har utförts under året:

- Arbete med 5-årsgarantibesikningen av markarbete och fastigheter samt efterbesiktningar. Möten med JM, insamling av synpunkter från medlemmar, medverkan på besiktningar, efterbesiktningar med ingående möten samt hantering av reklamationsärenden.
- Kontinuerligt "systematiskt brandskyddsarbete", samt kontrollrevision av Presto.
- Fixat nya förråd på Soldathemsgatan 18 (gymmet).
- Hanterat rått- och malproblem.
- Hantering av filterbyte i samtliga lägenheter.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-02 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 629 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 155 kr per kvm. Eftersom att fastigheten är nybyggd finns inget större planerat underhåll de närmsta åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8:e maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 9 stycken protokollförda sammanträden.

Lån

Under året har ett av föreningens tre lån omförhandlats hos Swedbank. Det nya lånet löper med en bindningstid på 5 år till en fast ränta på 1,28%.

Gemensamhetsanläggning

Styrelsen har arbetat med anläggningsförrättning gällande den gemensamhetsanläggning som hanterats av JM. Det har varit möten med JM, information, genomgång av ansökan, möten hos lantmäteriet med mera och förhoppningsvis kommer allt på plats under våren 2020.

Elbilar

Det har tagits in offerter gällande elladdstationer till bilar. Styrelsen har genomfört en enkätundersökning för att undersöka intresset inom föreningen.

Hemsidan

Hemsidan har fått ett nytt utseende. På hemsidan www.brfvastraakanten.se sker löpande uppdateringar över aktuella händelser i föreningen.

Gemensamhetsdagar

Föreningen har haft gemensamma grill- och städdagar.

BB

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 15 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 94 medlemmar.
13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 95 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att behålla årsavgiften oförändrad för 2020. Enligt antagen budget planeras heller inte några kommande förändringar av årsavgiften de närmsta åren.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 415	3 422	3 341	3 369
Resultat efter finansiella poster	82	4	-21	25
Förändring av underhållsfond	629	549	552	122
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	701	693	636	1 109
Soliditet %	76	75	74	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	705	705	705	705
Driftskostnad, kr / kvm	279	271	244	268
Ränta, kr / kvm	139	170	167	190
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	155	153	150	30
Lån, kr / kvm	8 934	9 271	9 510	9 749
Snittränta (%)	1,56	1,83	1,76	1,95

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

BB

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	112 785 000	1 282 814	-904 318	3 640
Disposition enligt föreningsstämma			3 640	-3 640
Avsättning till underhållsfond		629 000	-629 000	
Årets resultat				82 483
Vid årets slut	112 785 000	1 911 814	-1 529 679	82 483

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-900 679
Årets resultat före fondförändring	82 483
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-629 000
Summa över/underskott	-1 447 196

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 447 196**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

LF

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 030 159	3 027 200
Övriga rörelseintäkter	3	384 924	394 780
Summa rörelseintäkter		3 415 083	3 421 980
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 204 906	-1 222 773
Övriga externa kostnader	7	-200 573	-152 592
Personalkostnader	8	-115 773	-117 581
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 247 391	-1 238 716
Summa rörelsekostnader		-2 768 643	-2 731 662
Rörelseresultat		646 440	690 318
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		133	203
Räntekostnader		-564 090	-686 881
Summa finansiella poster		-563 957	-686 678
Resultat efter finansiella poster		82 483	3 640
Årets resultat		82 483	3 640

65

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	148 340 752	149 546 514
Inventarier, maskiner och installationer	11	130 816	172 445
Summa materiella anläggningstillgångar		148 471 568	149 718 959
Summa anläggningstillgångar		148 471 568	149 718 959
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		168 937	168 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	209 153	67 206
Summa kortfristiga fordringar		378 090	236 143
Kassa och bank	13	1 143 441	1 326 253
Summa omsättningstillgångar		1 521 531	1 562 396
SUMMA TILLGÅNGAR		149 993 099	151 281 355

BB

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 785 000	112 785 000
Underhållsfond		1 911 814	1 282 814
Summa bundet eget kapital		114 696 814	114 067 814
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 529 679	-904 318
Årets resultat		82 483	3 640
Summa fritt eget kapital		-1 447 196	-900 678
Summa eget kapital		113 249 618	113 167 136
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	35 134 287	23 988 048
Summa långfristiga skulder		35 134 287	23 988 048
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 055 636	13 568 136
Leverantörsskulder		47 359	68 510
Skatteskulder		690	-
Övriga skulder		52 073	53 909
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	453 436	435 616
Summa kortfristiga skulder		1 609 194	14 126 171
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		149 993 099	151 281 355

BB

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	646 440	690 318
Avskrivningar	1 247 391	1 238 716
	1 893 831	1 929 034
Erhållen ränta	133	203
Erlagd ränta	-564 090	-686 881
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 329 874	1 242 356
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-141 948	-68 584
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-4 477	27 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 183 449	1 201 301
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-43 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-43 375
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 366 261	-969 102
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 366 261	-969 102
Årets kassaflöde	-182 812	188 824
Likvida medel vid årets början	1 326 253	1 137 429
Likvida medel vid årets slut	1 143 441	1 326 253

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

BB

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 852 841	2 847 212
Hyror p-platser/garage	168 318	170 988
Övriga objekt	9 000	9 000
Summa	3 030 159	3 027 200

LB

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	185 520	171 480
Vatten	130 227	99 182
Debiterade tillval	17 000	14 000
Överlåtelseavgifter	9 179	7 948
Övriga intäkter*	42 998	40 762
Försäkringsersättningar	-	61 408
Summa	384 924	394 780

*Avser till stor del intäkter från vidarefaktureringar till medlemmar för luftfilter.

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 640	625
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	25 026	11 023
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 888	-
VA & sanitet, installationer	4 331	12 972
Ventilation, installationer	-	2 113
Hiss	25 318	7 140
Markytor	5 840	-
Vattenskador	-	20 400
Summa	75 043	54 273

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	68 750
Summa	-	68 750

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	690	-
Teknisk förvaltning	174 482	169 611
Besiktningkostnader	-	2 800
Serviceavtal	36 341	26 402
Förbrukningsmaterial	7 127	12 075
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 731	1 886
El	185 528	181 651
Uppvärmning	199 167	221 952
Vatten och avlopp	103 501	97 858
Avfallshantering	-	3 562
Försäkringar	27 184	26 652
Systematiskt brandskyddsarbete	11 673	19 561
Samfälligheter	201 500	155 060
Bredband	-	5 836
Kommunikationskostnader	178 940	174 844
Summa	1 129 863	1 099 750

65

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	5 885	850
Kontorsmateriel och trycksaker	228	1 179
Tele och post	11 272	4 576
Förvaltningskostnader	107 159	114 528
Revision	26 000	25 563
Bankkostnader	2 516	1 313
IT-tjänster	459	1 083
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 190	-
Övriga externa kostnader*	40 864	3 500
Summa	200 573	152 592

*Avser till stor del kostnad för luftfilter som har vidarefakturerats till medlemmar.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvodena, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	91 000	90 960
Summa	91 000	90 960
Sociala avgifter	24 773	26 621
Summa	115 773	117 581

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 205 762	1 205 762
Inventarier, maskiner och installationer	41 629	32 954
Summa	1 247 391	1 238 716

65

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	120 576 204	120 576 204
-Mark	34 199 796	34 199 796
	<u>154 776 000</u>	<u>154 776 000</u>
Utgående anskaffningsvärden	154 776 000	154 776 000
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 229 486	-4 023 724
	<u>-5 229 486</u>	<u>-4 023 724</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 205 762	-1 205 762
	<u>-1 205 762</u>	<u>-1 205 762</u>
Utgående avskrivningar	-6 435 248	-5 229 486
 Redovisat värde	148 340 752	149 546 514
 <i>Varav</i>		
Byggnader	114 140 956	115 346 718
Mark	34 199 796	34 199 796
 Taxeringsvärden		
Bostäder	97 000 000	70 600 000
Lokaler	69 000	-
Totalt taxeringsvärde	97 069 000	70 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>68 069 000</i>	<i>55 000 000</i>

CB

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	208 145	164 770
	<u>208 145</u>	<u>164 770</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	43 375
	-	<u>43 375</u>
 Utgående anskaffningsvärden	208 145	208 145
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-35 700	-2 746
	<u>-35 700</u>	<u>-2 746</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-41 629	-32 954
	<u>-41 629</u>	<u>-32 954</u>
 Utgående avskrivningar	-77 329	-35 700
 Redovisat värde	130 816	172 445

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkringspremie	38 057	27 184
Övriga förutbetalda kostnader	171 096	40 022
Summa	209 153	67 206

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 143 441	1 326 253
Summa	1 143 441	1 326 253

BB

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 055 636	13 568 136
Förfaller 2-5 år från balansdagen	35 134 287	23 988 048
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	
Summa	36 189 923	37 556 184

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	36 189 923	37 556 184
Summa	36 189 923	37 556 184

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,49%	2023-04-25	12 147 490	-	346 136	11 801 354
Stadshypotek	1,35%	2022-04-30	12 538 694	-	352 000	12 186 694
Swedbank	1,28%	2024-04-25	12 870 000	-	668 125	12 201 875
Summa			37 556 184	-	1 366 261	36 189 923

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	85 524	62 811
Förutbetalda intäkter	251 262	189 921
Upplupna revisionsarvoden	22 000	18 000
Upplupna driftskostnader	94 650	164 884
Summa	453 436	435 616

BB

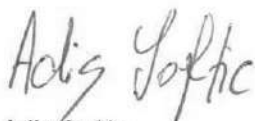
Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	41 991 000	41 991 000
Summa ställda säkerheter	41 991 000	41 991 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-04-14



Adis Softic
Styrelseordförande



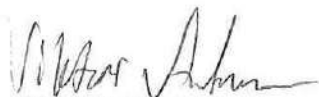
Ewy Stenström



Marléna Martinsson



Jenny Trlicik



Viktor Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västra Åkanten org.nr 769625-4221

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Åkanten 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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

85

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 Västra Åkanten 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 revisionssed 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.

65



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 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 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 överträdelser 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.

Kungsbacka 2020-04-16

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Erlandsson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

