

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vesthaga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastighet och tomt nr 1 i kvarteret Bälgen, Bokbindaregatan 6, samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2013-07-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ingegerd Charlotte Albertsson	Ledamot
Martin Anders Goude Rolfsmark	Ledamot
Niklas Filip Viktor Håkansson	Ledamot
Margareta Marianne Larsson	Ledamot
Tove Kristina Nordström	Ledamot
Andrei Cezar Penescu Nygren	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingegerd Charlotte Albertsson, Martin Anders Goude Rolfsmark, Niklas Filip Viktor Håkansson, Margareta Marianne Larsson, Tove Kristina Nordström och Andrei Cezar Penescu Nygren.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

EY (Ernst & Young)

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-01. Extra stämma med anledning av ändring i stadgarna.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Bälgen 1	1936	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

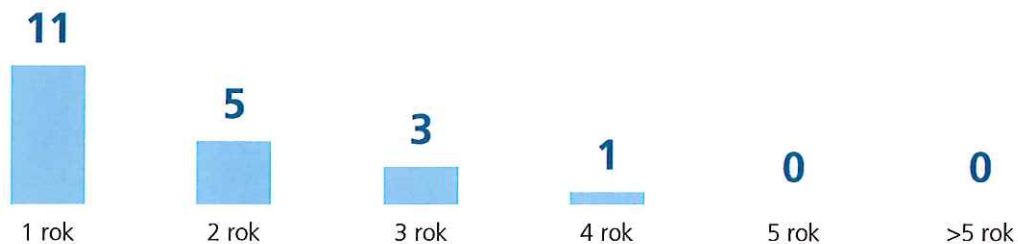
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 040 m², varav 1 040 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Slamsugning av köksbrunn	2018	
Målning i tvättstuga och trappuppgång	2018	
Fyra nya balkongdörrar	2018	
OVK-besiktning	2017 - 2018	
Byte lägenhetsdörrar, källardörrar, entrépartier och installation av postboxar.	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny totalbesiktning	2018	2019
Åtgärda sättning på innegården vid trapphus A	2019	2019
Målning av fönster	2019	2020
Byte av termostader på elementen	2021	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Staffantorps Städ & Kemtvätt AB	Städning - trapphus
Lunds Renhållningsverk	Soptömning
KREAB Kraftringen Nät AB	Fjärrvärme- och Elnätseverantör
Telge Energi	El
Seniorbolaget	Underhåll
EP Service Kyl & Maskin AB	Maskinunderhåll tvättstuga
Trädgårdstjänst i Lund AB	Trädgårdsunderhåll
Security Assistance	Jourvakt
Sydantenn Tele AB	Servar antennutrustning

C

Föreningens ekonomi

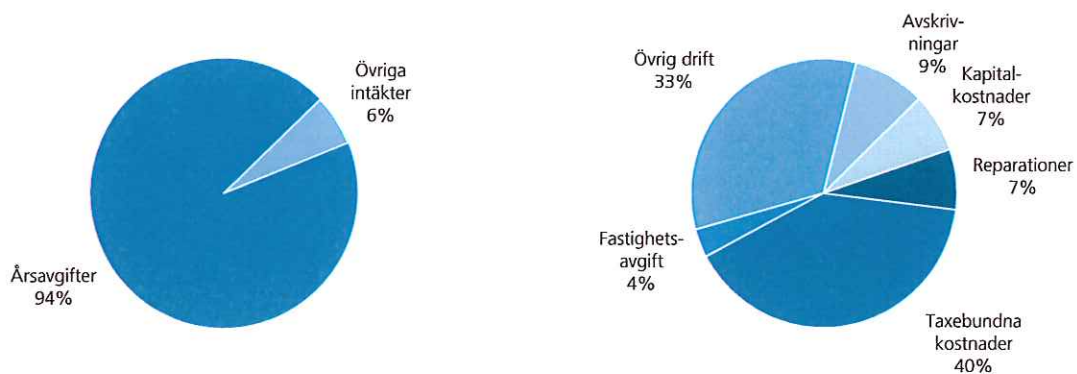
Avgiftshöjningen beror på höjda taxekostnader samt ett behov av att planera långsiktigt för kommande underhållsbehov

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	731 690	573 055
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	823 068	817 932
Finansiella intäkter	50	10
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 285
Ökning av kortfristiga skulder	22 419	10 347
	845 537	835 574
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	663 262	592 539
Finansiella kostnader	56 219	56 616
Ökning av kortfristiga fordringar	2 357	0
Minskning av långfristiga skulder	29 800	27 785
	751 638	676 940
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	825 589	731 690
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	93 899	158 634

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Flera av balkongdörrarna har varit i dåligt skick och vi har renoverat dessa

En ny underhållsplan har tagits fram av Sustende. Under våren 2019 kommer styrelsen att göra en planering för de kommande fem åren

Tvättstugan har fräschats upp under året med nya ytskick

Bättringsmålning i trapphusen

Stadgarna har uppdaterats med möjlighet att avisera medlemmar via mejl

Den aviserade cykelrensningen avslutades med att 12 cyklar forslades bort efter 6 månaders "karantän".

Sättningar upptäcktes på innergården vid trapp A. Rören brunnarna på gården undersöktes och åtgärder påbörjade som kommer att avslutas under 2019.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st

Tillkommande medlemmar: 7 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	743	743	743	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 990	4 019	4 045	3 543
Elkostnad/m ² totalyta	71	60	49	55
Värmekostnad/m ² totalyta	172	173	162	178
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	26	24	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	54	54	61
Soliditet (%)	8	8	5	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	35	106	-151	202
Nettoomsättning (tkr)	822	818	817	821

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 040 m² bostäder.



Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 119	0	0	32 119
Fond för yttre underhåll	336 748	0	-91 250	427 998
S:a bundet eget kapital	368 867	0	-91 250	460 117
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-17 781	0	196 924	-214 705
Årets resultat	34 821	34 821	-105 674	105 674
S:a fritt eget kapital	17 040	34 821	91 250	-109 031
S:a eget kapital	385 907	34 821	0	351 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	34 821
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 781
summa balanserat resultat	17 040

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	17 040
----------------------------------	---------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	821 728	817 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 340	360
Summa rörelseintäkter		823 068	817 932
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-533 912	-513 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 752	-54 423
Personalkostnader	Not 6	-27 598	-24 970
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-68 817	-63 113
Summa rörelsekostnader		-732 078	-655 652
RÖRELSERESULTAT		90 990	162 280
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		50	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 219	-56 616
Summa finansiella poster		-56 169	-56 606
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		34 821	105 674
ÅRETS RESULTAT		34 821	105 674

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 859 276	3 928 093
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 859 276	3 928 093
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 859 276	3 928 093
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	833 237	736 981
Summa kortfristiga fordringar		833 357	737 101
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		833 357	737 101
SUMMA TILLGÅNGAR		4 692 633	4 665 193

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 119	32 119
Fond för yttre underhåll	Not 11	336 748	427 998
Summa bundet eget kapital		368 867	460 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 781	-214 705
Årets resultat		34 821	105 674
Summa fritt eget kapital		17 040	-109 031
SUMMA EGET KAPITAL		385 907	351 086
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 149 640	4 179 440
Leverantörsskulder		59 606	51 548
Skatteskulder		472	32
Övriga skulder		0	11 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	97 008	71 417
Summa kortfristiga skulder		4 306 726	4 314 107
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 692 633	4 665 193

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	66 år	66 år
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	772 656	772 656
Bredbandsintäkter	2 175	0
Elintäkter	46 895	44 919
Öresutjämning	2	-3
	821 728	817 572

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 040	0
Övriga intäkter	300	360
	1 340	360

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	50 176	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	25 503	24 948
	Snöröjning/sandning	5 844	0
	Städning entreprenad	23 922	23 456
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	14 875
	Gård	0	698
	Serviceavtal	8 460	7 494
	Förbrukningsmateriel	6 444	253
	Brandskydd	229	0
		120 578	71 724
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 788	5 542
	Entré/trapphus	4 810	0
	VVS	8 634	0
	Bredband	2 175	0
	Balkonger/altaner	39 814	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 294
		57 221	7 836
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	91 250
		0	91 250
	Taxebundna kostnader		
	El	74 236	62 692
	Värme	178 890	180 298
	Vatten	30 973	26 751
	Sophämtning/renhållning	33 132	34 361
		317 230	304 102
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 143	11 934
		12 143	11 934
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 740	26 300
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	533 912	513 146

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	483	463
	Inkassering avgift/hyra	425	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	12 313
	Föreningskostnader	388	388
	Styrelseomkostnader	1 033	864
	Fritids- och trivselkostnader	0	99
	Förvaltningsarvode	30 000	33 862
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 438
	Administration	3 085	2 297
	Konsultarvode	53 588	0
		101 752	54 423

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 000	19 000
	Sociala kostnader	6 598	5 970
		27 598	24 970
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	46 004	46 004
	Förbättringar	22 812	17 109
		68 817	63 113
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 253 098	4 796 848
	Nyanskaffningar	0	456 250
	Utgående anskaffningsvärde	5 253 098	5 253 098
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 325 005	-1 261 892
	Årets avskrivningar enligt plan	-68 817	-63 113
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 393 822	-1 325 005
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 859 276	3 928 093
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 729 915	1 729 915
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
		14 200 000	14 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 200 000	14 200 000
		14 200 000	14 200 000

Not 9		2018-12-31	2017-12-31		
INVENTARIER					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Vid årets början	117 857	117 857		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
Utgående anskaffningsvärde		117 857	117 857		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Vid årets början	-117 857	-117 857		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-117 857	-117 857		
Redovisat restvärde vid årets slut		0	0		
Not 10		2018-12-31	2017-12-31		
ÖVRIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto	7 648	5 291		
	Klientmedel hos SBC	825 589	731 690		
		833 237	736 981		
Not 11		2018-12-31	2017-12-31		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL					
	Vid årets början	427 998	470 448		
	Reservering enligt stadgar	0	157 550		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 250	-200 000		
Vid årets slut		336 748	427 998		
Not 12					
SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,350 %	300 000	300 000	2019-02-18
	Handelsbanken	1,350 %	378 720	386 780	2019-01-03
	Handelsbanken	1,350 %	210 520	215 000	2019-01-04
	Handelsbanken	1,350 %	1 575 000	1 575 000	2019-03-07
	Handelsbanken	1,350 %	42 485	49 745	2019-03-07
	Handelsbanken	1,350 %	1 120 415	1 120 415	2019-03-07
	Handelsbanken	1,350 %	522 500	532 500	2019-03-04
Summa skulder till kreditinstitut			4 149 640	4 179 440	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 149 640	-4 179 440	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 119 840 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

↳

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 234 100	4 234 100

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	20 000	0
	Sociala avgifter	6 284	0
	Ränta	5 300	5 450
	Avgifter och hyror	65 424	65 967
	Förutbetalda avgifter och hyror/konvertering	0	0
		97 008	71 417

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En genomgång av samtliga fönster kommer att ske under 2019 för att avgöra om fönstren ska målas om under 2019 eller 2020. En långsiktig plan kommer att presenteras vid årsstämman

En avgiftshöjning på 3% är beslutad i styrelsen och kommer att gälla from 1/4 2019

Färdigställande av sättning på innergården.



Styrelsens underskrifter

LUND den 8 / 5 2019



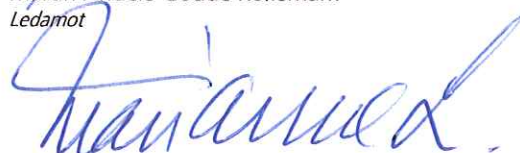
Ingegerd Charlotte Albertsson
Ledamot



Martin Anders Goude Rolfsmark
Ledamot



Niklas Filip Viktor Håkansson
Ledamot



Margareta Marianne Larsson
Ledamot



Tove Kristina Nordström
Ledamot



Andrei Cezar Penescu Nygren
Ledamot

Vår
Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2019

Ernst & Young



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vesthaga, org.nr 745000-0182

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vesthaga för år 2018.

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 2018 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 *Revisorans 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 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.

Revisorans ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 upptäckas 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 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 av Brf Vesthaga för år 2018 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Malmö den 24/5 2019



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor