

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vesthaga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2038.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2019-02-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Ingegerd Charlotte Albertsson	Ordförande
Martin Anders Goude Rolfsmark	Ledamot
Anna Maria Jarl	Ledamot
Erik Johan Olof Johansson	Ledamot
Andrei Cezar Penescu Nygren	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ingegerd Charlotte Albertsson, Martin Anders Goude Rolfsmark, Anna Maria Jarl, Erik Johan Olof Johansson 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 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bälgen 1	1936	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

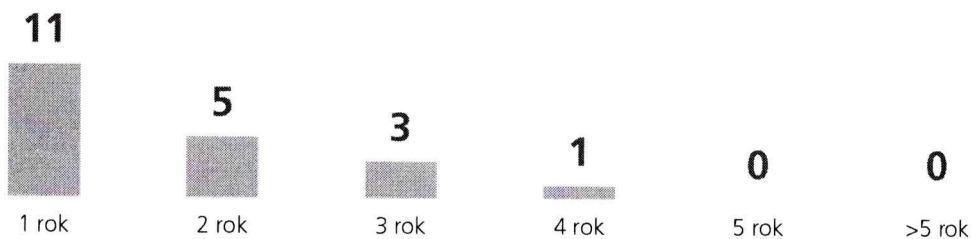
Värdeåret är 1936.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



C

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av fönster	2019	
Slamsugning av köksbrunn	2018	
Ny totalbesiktning	2018	
Åtgärda sättning på innegården vid trapphus A	2018 - 2019	
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
Målning cykelställ och sopstation	2020	ev 2021
Underhåll av balkonger	2020	ev 2021
Byte av termostader på elementen	2021	ev 2022
OVK besiktning	2023	

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 Elnätleverantör
Telge Energi	El
EP Service Kyl & Maskin AB	Maskinunderhåll tvättstuga
Trädgårdstjänst i Lund AB	Trädgårdsunderhåll
Security Assistance	Jourvakt
Sydantenn Tele AB	Servrar antennutrustning

Föreningens ekonomi

Föreningen har, enligt den nya underhållsplanen, vissa större underhåll den närmaste 10 åren. Styrelsen följer noga den ekonomiska utvecklingen för att säkerställa att avgifterna ligger i linje med underhållskostnaderna, och fattar beslut om eventuella avgiftshöjningar efterhand.

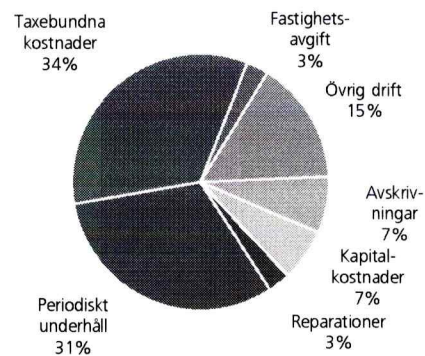
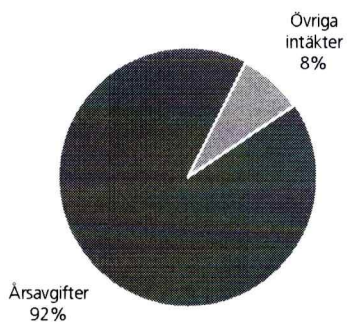
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	825 589	731 690
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	860 155	823 068
Finansiella intäkter	5	50
Ökning av kortfristiga skulder	0	22 419
	860 160	845 537
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	832 946	663 262
Finansiella kostnader	64 164	56 219
Ökning av kortfristiga fordringar	3 695	2 357
Minskning av långfristiga skulder	29 800	29 800
Minskning av kortfristiga skulder	9 081	0
	939 686	751 638
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	746 063	825 589
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-79 526	93 899

*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 1 377 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.

Q

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 slutförde vi åtgärder för sättningen i marken vid köksbrunnen på gården vid ingång A. Samtliga fönster målades utvändigt samt vissa justeringar gjordes av fönsterramarna. Vattenskada vid fönstret högst upp i ingång B åtgärdat med ny plåt på utsidan och bättringsmålning på insidan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 7 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	760	743	743	743
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 961	3 990	4 019	4 045
Elkostnad/m ² totalyta	79	71	60	49
Värmekostnad/m ² totalyta	172	172	173	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	30	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	54	54	54
Soliditet (%)	6	8	8	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-106	35	106	-151
Nettoomsättning (tkr)	860	822	818	817

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	513 748	177 000	0	336 748
S:a bundet eget kapital	545 867	177 000	0	368 867
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-159 960	-177 000	34 821	-17 781
Årets resultat	-105 766	-105 766	-34 821	34 821
S:a ansamlad förlust	-265 726	-282 766	0	17 040
S:a eget kapital	280 141	-105 766	0	385 907

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-105 766
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	17 040
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-177 000</u>
summa balanserat resultat	-265 726

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs	<u>303 536</u>
	37 810

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	859 795	821 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360	1 340
Summa rörelseintäkter		860 155	823 068
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-752 148	-533 912
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 517	-101 752
Personalkostnader	Not 6	-26 281	-27 598
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-68 817	-68 817
Summa rörelsekostnader		-901 762	-732 078
RÖRELSERESULTAT		-41 607	90 990
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	50
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 164	-56 219
Summa finansiella poster		-64 159	-56 169
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-105 766	34 821
ÅRETS RESULTAT		-105 766	34 821

↳

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 790 460	3 859 276
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 790 460	3 859 276
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 790 460	3 859 276
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		180	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	757 346	833 237
Summa kortfristiga fordringar		757 526	833 357
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		757 526	833 357
SUMMA TILLGÅNGAR		4 547 986	4 692 633

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 119	32 119
Fond för yttre underhåll	Not 11	513 748	336 748
Summa bundet eget kapital		545 867	368 867
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-159 960	-17 781
Årets resultat		-105 766	34 821
Summa fritt eget kapital		-265 726	17 040
SUMMA EGET KAPITAL		280 141	385 907
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	4 119 840	4 149 640
Leverantörsskulder		54 952	59 606
Skatteskulder		1 272	472
Övriga skulder		12 284	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	79 497	97 008
Summa kortfristiga skulder		4 267 845	4 306 726
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 547 986	4 692 633

C

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 periodisering 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 slutförfalldag 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	2019	2018
Byggnader	66 år	66 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	790 040	772 656
Bredbandsintäkter	0	2 175
Elintäkter	69 703	46 895
Öresutjämning	52	2
	859 795	821 728

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 040
Övriga intäkter	360	300
	360	1 340

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	50 176
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	25 965	25 503
	Fastighetsskötsel gård beställning	806	0
	Snöröjning/sandning	0	5 844
	Städning entreprenad	24 511	23 922
	Serviceavtal	5 034	8 460
	Förbrukningsmateriel	86	6 444
	Brandskydd	0	229
		56 402	120 578
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	1 788
	Entré/trapphus	0	4 810
	VVS	0	8 634
	Värmeanläggning/undercentral	4 796	0
	Elinstallationer	3 195	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 375	0
	Bredband	0	2 175
	Balkonger/altaner	0	39 814
	Mark/gård/utemiljö	17 925	0
		27 291	57 221
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	303 536	0
		303 536	0
	Taxebundna kostnader		
	El	82 578	74 236
	Värme	178 809	178 890
	Vatten	32 327	30 973
	Sophämtning/renhållning	31 524	33 132
		325 238	317 230
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 141	12 143
		12 141	12 143
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 540	26 740
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	752 148	533 912

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	501	483
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	12 750
	Föreningskostnader	0	388
	Styrelseomkostnader	258	1 033
	Förvaltningsarvode	29 624	30 000
	Förvaltningsarvoden övriga	1 288	0
	Administration	2 421	3 085
	Konsultarvode	5 000	53 588
		54 517	101 752

C

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	21 000
	Sociala kostnader	6 281	6 598
		26 281	27 598
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	46 004	46 004
	Förbättringar	22 812	22 812
		68 817	68 817
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 253 098	5 253 098
	Utgående anskaffningsvärde	5 253 098	5 253 098
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 393 822	-1 325 005
	Årets avskrivningar enligt plan	-68 817	-68 817
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 462 638	-1 393 822
	Planenligt restvärde vid årets slut	3 790 460	3 859 276
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 729 915	1 729 915
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	7 400 000	6 800 000
		15 200 000	14 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 200 000	14 200 000
		15 200 000	14 200 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	117 857	117 857
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	117 857	117 857
	Akkumulerade 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	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	11 283	7 648
	Klientmedel hos SBC	746 063	825 589
		757 346	833 237

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	336 748	427 998
	Reservering enligt stadgar	177 000	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-91 250
	Vid årets slut	513 748	336 748

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,600 %	300 000	300 000	2020-02-20
	Handelsbanken	1,600 %	370 660	378 720	2020-01-03
	Handelsbanken	1,600 %	206 040	210 520	2020-01-07
	Handelsbanken	1,600 %	1 575 000	1 575 000	2020-03-09
	Handelsbanken	1,600 %	35 225	42 485	2020-03-09
	Handelsbanken	1,600 %	1 120 415	1 120 415	2020-03-09
	Handelsbanken	1,600 %	512 500	522 500	2020-03-04
	Summa skulder till kreditinstitut		4 119 840	4 149 640	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 119 840	-4 149 640	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 970 840 kr.

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

C

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 234 100	4 234 100

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	20 000
	Sociala avgifter	0	6 284
	Ränta	5 895	5 300
	Avgifter och hyror	73 602	65 424
		79 497	97 008

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer fortsätta följa underhållsplanen och vid behov justera årsavgiften.

C

Styrelsens underskrifter

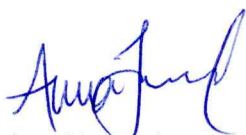
LUND den 30, 4 2020



Ingegerd Charlotte Albertsson
Ordförande



Martin Anders Goude Rolfsmark
Ledamot



Anna Maria Jarl
Ledamot



Erik Johan Olof Johansson
Ledamot



Andrei Cezar Penescu Nygren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2020
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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 2019.

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 2019 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 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

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 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 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 tryggande 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:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 5/5-2020



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor