



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Västertull

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västertull

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 2017 och 2037.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Marita Gustafsson	Ledamot
Carl Johan Roland Isacson	Ledamot
Mats Gunnar Jalk	Ledamot
Anders Fredrik Rosenlind	Ledamot
Ulla de Neergaard Sörensen	Ledamot

Roland Einar Eklund	Suppleant
Knut Lars Albert Lannerdahl	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marita Gustafsson, Mats Gunnar Jalk och Knut Lars Albert Lannerdahl.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Annelie H M Finnborg Skoog	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
----------------------------	------------------	------------------

Valberedning

Anders Gustafsson
Jan Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-30.
Extra föreningsstämma hölls 2018-02-27. Extra stämma med anledning av stadgeuppdatering.
Extra föreningsstämma hölls 2018-03-09. Extra stämma med anledning av stadgeuppdatering.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-11. Extra stämma med anledning av stadgeuppdatering.
Extra föreningsstämma hölls 2018-04-26. Extra stämma med anledning av stadgeuppdatering.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Standard 18	1997	Nyköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

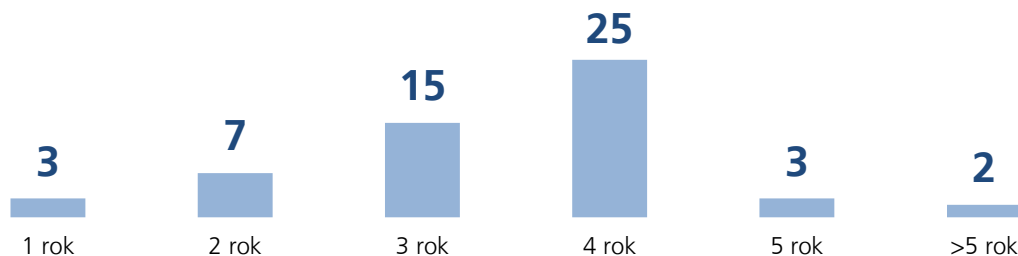
Standardhuset uppfördes 1913 och i samband med konvertering av detsamma från hotell till bostäder 1979 uppfördes även gårdshuset och radhusen. Fastigheten består idag av 2 flerbostadshus och 6 småhus. Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 209 m², varav 6 103 m² utgör lägenhetsyta och 2 106 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bemanningsföretag	109 m ²	20180601-20210531
Hemtjänst	203 m ²	20190101-20191231
Frisör	50 m ²	20170101-20191231
Musikaffär	300 m ²	20190101-20191231
Möbelaffär	440 m ²	20181101-20211031

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tullkammaren Gästrum Garageplatser	Samlings- och sammanträdeslokal. Enkelt gästrum till låg kostnad. 1 garageplats ingår i varje lägenhet, 17 st. platser hyrs ut till medlemmar och lokalyresgäster (3 st är gästplatser).
Biltvättplats	Högtryckstvätt, bildammsugare och annan utrustning.
Tvättstuga	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, torkskåp, strykbord och mangel.
Hobbyrum	Med arbetsbänkar inkl. skruvstäd och mindre pelarborrmaskin.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av avloppsrör i yttre garage	2018	
Installation av billaddningsplatser	2018	Anläggningen är driftsatt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fönster	2019	Under projektering
Fönsterbyte	2019	Under projektering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Lennander Fastighetsförvaltning AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Portar	HissKoncept AB
TV	Sappa
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Vattenfall
Elnät och Förbrukning	Vattenfall
Hisservice	HissKoncept AB

Övrig information

6 st. överlåtelse har skett under året och föreningen har välkomnat åtta nya medlemmar till föreningen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil.

Lånen är uppdelade på två lån till förmånlig ränta, ett till rörlig ränta och ett till fast ränta bundet till mitten av 2020.

Föreningen amorterar 3% om året på båda lånen.

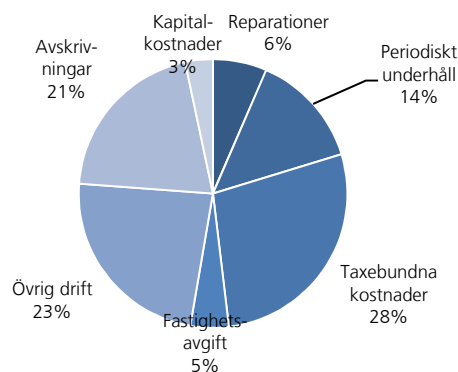
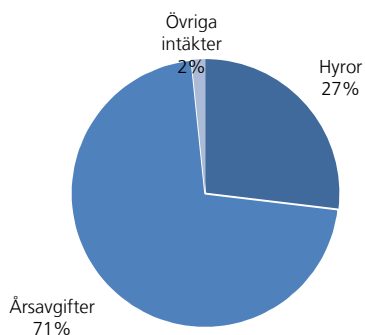
Avsättningen till den yttre underhållsfonden ligger i linje med det årliga snittet i underhållsplanen.

Styrelsen ser heller inte i år något behov av att justera avgifterna under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 440 204	1 231 797
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 371 460	4 436 231
Finansiella intäkter	137	114
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 688
Ökning av kortfristiga skulder	409 133	0
	4 780 730	4 440 033
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 987 153	2 706 841
Finansiella kostnader	131 076	123 935
Ökning av materiella anläggningstillgångar	122 175	0
Ökning av kortfristiga fordringar	273 846	0
Minskning av långfristiga skulder	418 544	331 375
Minskning av kortfristiga skulder	0	69 476
	3 932 794	3 231 627
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 288 140	2 440 204
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	847 936	1 208 407

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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

Nya stadgar anpassade efter de nya lagkraven infördes och i samband med detta har föreningen haft totalt fyra extrastämmor.

Det större arbetet med fönsterbyte i delar av fastigheten har upphandlats, arbetet genomförs under 2019.

I samband med att Attendo upphörde med sin verksamhet i Nyköping bröt man sitt hyresavtal med föreningen i förtid. Föreningen har dock kompenserats ekonomiskt och en ny hyresgäst har nu tillträtt lokalen.

Bemanningsföretaget som hyrt hörnlokalen har bytt till den mindre lokalen vilken tidigare disponerades av ett mäklar företag.

Ett antal horisontella avloppsrör i garaget har ersatts. Ett haveri på ett horisontellt avloppsrör i en butik och lägenhet orsakade stora skador och kostnader för föreningen.

Ett intrång av vatten från en terrass till två lägenheter orsakade även detta stora kostnader för föreningen.

Installationen av en anläggning med 6 st. laddplatser för elbilar färdigställdes under året.

Nya möbler till de båda uteplatserna inhandlades under våren.

I augusti arrangerade föreningen traditionsenligt golftävling med efterföljande prisutdelning och gårdsfest.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	512	512	511	512
Hyror/m ² hyresrättsyta	879	952	878	1 049
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 183	2 252	2 306	2 298
Elkostnad/m ² totalyta	27	21	17	14
Värmekostnad/m ² totalyta	77	82	91	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	23	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	16	15	25	32
Soliditet (%)	45	44	41	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	453	806	-101	-689
Nettoomsättning (tkr)	4 316	4 425	4 319	4 399

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 103 m² bostäder och 2 106 m² lokaler.

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	4 060 000	0	0	4 060 000
Upplåtelseavgifter	1 500 000	0	0	1 500 000
Fond för yttre underhåll	2 197 269	1 285 206	-137 014	1 049 077
S:a bundet eget kapital	7 757 269	1 285 206	-137 014	6 609 077
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 435 559	-1 285 206	942 894	3 777 871
Årets resultat	452 660	452 660	-805 880	805 880
S:a fritt eget kapital	3 888 220	-832 546	137 014	4 583 751
S:a eget kapital	11 645 489	452 660	0	11 192 828

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	452 660
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 720 765
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 285 206
summa balanserat resultat	3 888 219

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

537 951
4 426 170

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2018	2017
Nettoomsättning	Not 2	4 315 628	4 424 991
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 833	11 240
Summa rörelseintäkter		4 371 460	4 436 231

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 646 819	-2 252 985
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 109	-321 836
Personalkostnader	Not 6	-128 225	-132 020
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-800 707	-799 689
Summa rörelsekostnader		-3 787 861	-3 506 530

RÖRELSERESULTAT**583 599** **929 701****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	114
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 076	-123 935
Summa finansiella poster		-130 939	-123 821

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**452 660** **805 880****ÅRETS RESULTAT****452 660** **805 880**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 22 383 495	23 062 027
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	22 383 495	23 062 027
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	22 383 495	23 062 027
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	274 870	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 3 225 615	2 375 951
Summa kortfristiga fordringar	3 500 485	2 376 011
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	88 643	91 336
Summa kassa och bank	88 643	91 336
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 589 129	2 467 347
SUMMA TILLGÅNGAR	25 972 624	25 529 375

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 560 000	5 560 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 197 269	1 049 077
Summa bundet eget kapital		7 757 269	6 609 077
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 435 559	3 777 871
Årets resultat		452 660	805 880
Summa fritt eget kapital		3 888 220	4 583 751
SUMMA EGET KAPITAL		11 645 489	11 192 828
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 905 148	13 323 692
Summa långfristiga skulder		12 905 148	13 323 692
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	418 544	418 544
Leverantörsskulder		429 852	131 929
Skatteskulder		864	0
Övriga skulder		19 107	123 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	553 620	338 898
Summa kortfristiga skulder		1 421 987	1 012 854
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 972 624	25 529 375

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.

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 123 242	3 123 242
Hyror lokaler momspliktiga	1 076 762	1 166 133
Hyror lokaler	4 800	4 800
Hyror parkering moms	6 200	6 200
Hyror garage moms	13 104	32 120
Hyror garage	23 400	21 750
Hyror förråd	52 523	51 902
Elintäkter moms	11 040	14 400
Avgift andrahandsuthyrning	4 550	4 430
Öresutjämning	6	14
	4 315 628	4 424 991

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga erhållna bidrag	25 284	0
Återbäring försäkringsbolag	11 071	0
Övriga intäkter	19 478	11 240
	55 833	11 240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	240 099	236 541
	Fastighetsskötsel beställning	65 703	123 924
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 832	0
	Snöröjning/sandning	33 432	32 891
	Städning enligt beställning	10 591	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 320	0
	Hissbesiktning	0	6 611
	Gemensamma utrymmen	19 558	144
	Gård	14 447	4 672
	Serviceavtal	13 087	13 170
	Förbrukningsmateriel	29 955	50 112
	Teleport/hissanläggning	2 178	5 659
	Störningsjour och larm	1 199	383
	Brandskydd	5 954	30 721
		450 356	504 828
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	9 555	26 729
	Brf Lägenheter	12 540	0
	Lokaler	34 217	3 462
	Tvättstuga	5 380	706
	Entré/trapphus	0	8 428
	Lås	15 117	4 948
	VVS	84 216	21 548
	Värmeanläggning/undercentral	0	24 521
	Ventilation	3 681	19 677
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	9 286
	Hiss	52 889	31 641
	Tak	14 094	9 349
	Fönster	1 232	28 190
	Balkonger/altaner	1 859	0
	Garage/parkering	5 080	4 576
	Skador/klotter/skadegörelse	10 836	0
	Vattenskada	7 686	42 103
		258 382	235 165
	Periodiskt underhåll		
	VVS	271 872	130 054
	Fönster	12 748	6 961
	Balkonger/altaner	104 378	0
	Garage/parkering	148 953	0
		537 951	137 014
	Taxebundna kostnader		
	El	221 911	172 516
	Värme	632 594	671 720
	Vatten	191 219	178 231
	Sophämtning/renhållning	42 369	38 537
		1 088 094	1 061 004
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	73 243	70 125
	Självrisk	0	8 800
	Markhyra/vägavgift/avgäld	532	0
	Kabel-TV	52 057	52 250
	Bredband	5 589	5 011
		131 421	136 186
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	180 615	178 787
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 646 819	2 252 985

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 484	0
	Medlemsinformation	0	767
	Tele- och datakommunikation	4 487	10 417
	Juridiska åtgärder	15 277	52 938
	Inkassering avgift/hyra	0	1 687
	Hysesförluster	-6 343	32 195
	Revisionsarvode extern revisor	12 994	11 214
	Föreningskostnader	11 119	22 531
	Styrelseomkostnader	7 111	8 100
	Fritids- och trivselkostnader	31 485	12 412
	Studieverksamhet	0	4 844
	Förvaltningsarvode	87 915	85 052
	Administration	11 579	4 599
	Korttidsinventarier	11 544	17 715
	Konsultarvode	15 367	51 394
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	5 970
		212 109	321 836
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	101 010	102 150
	Sociala kostnader	27 215	29 870
		128 225	132 020
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	644 347	644 347
	Förbättringar	1 018	0
	Markanläggning	155 342	155 342
		800 707	799 689

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 994 189	36 994 189
	Nyanskaffningar	122 175	0
	Utgående anskaffningsvärde	37 116 364	36 994 189
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 932 162	-13 132 472
	Årets avskrivningar enligt plan	-800 707	-799 689
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 732 869	-13 932 162
	Planenligt restvärde vid årets slut	22 383 495	23 062 027
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 670 000	1 670 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 156 000	43 668 000
	Taxeringsvärde mark	17 663 000	17 303 000
		62 819 000	60 971 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 996 000	54 148 000
	Lokaler	6 823 000	6 823 000
		62 819 000	60 971 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	596 788	596 788
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	596 788	596 788
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-596 788	-596 788
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-596 788	-596 788
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	25 926	25 926
	Skattefordran	0	964
	Klientmedel hos SBC	3 199 496	2 349 061
	Inkasso	193	0
		3 225 615	2 375 951

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 049 077	1 809 740
	Reservering enligt stadgar	1 285 206	182 913
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-137 014	-943 576
	Vid årets slut	2 197 269	1 049 077

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	0,750 %	8 835 192	9 112 736	2019-05-29
	Handelsbanken	1,320 %	4 488 500	4 629 500	2020-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		13 323 692	13 742 236	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-418 544	-418 544	
			12 905 148	13 323 692	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 230 972 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 894 000	19 894 000

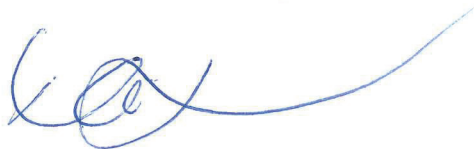
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda intäkter	274 810	0
	Ränta	10 992	11 337
	Avgifter och hyror	267 818	327 561
		553 620	338 898

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

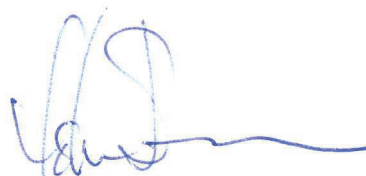
Under 2019 kommer ett byte av ett större antal fönster att genomföras på delar av de fastigheter som byggdes 1979 och som fortfarande har originalfönster kvar.

Styrelsens underskrifter

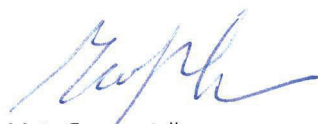
NYKÖPING den 18 / 3 2019



Marita Gustafsson
Ledamot



Carl Johan Roland Isacsson
Ledamot



Mats Gunnar Jalk
Ledamot



Anders Fredrik Rosenlind
Ledamot



Ulla de Neergaard Sörensen
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 5 2019



Annelie H M Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västertull, org.nr 769601-9285

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västertull för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 att 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Bostadsrättsföreningen Västertull för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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 räkenskaper. 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.

Västerås den 2 maj 2019

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor