

# **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN VÄSTERTORP I STOCKHOLM**



**ÅRSREDOVISNING  
FÖR  
VERKSAMHETSÅRET**

**2018-2019**

BRF VÄSTERTORP  
STOCKHOLM

## Härmed kallas medlemmarna i Brf Västertorp till ordinarie årsstämma

Tid: Onsdagen den 26 februari 2020 klockan 19.00

Plats: Mysingen, Broddgränd 25

### *DAGORDNING*

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordningen.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Val av protokollförare vid stämman.
5. Upprättande av röstlängd.
6. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
7. Fråga om föreningsstämman blivit utlyst i behörig ordning.
8. Styrelsens årsredovisning och revisionsberättelsen.
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt om hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
10. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
11. Fråga om arvoden till styrelseledamöter och revisorer.
12. Beslut om antalet styrelseledamöter och styrelsesuppleanter som ska väljas.
13. Val av styrelseledamöter och styrelsesuppleanter.
14. Val av revisor och suppleant samt auktoriserad revisor.
15. Val av valberedning.
16. Övriga ärende som ska tas upp på föreningsstämman enligt föreningens stadgar.
17. Stämmans avslutande.

BRF VÄSTERTORP

Styrelsen

**Kallelsen, Stadgarna och Årsredovisningen finns  
tillgängliga på hemsidan; [www.brfvastertorp.se](http://www.brfvastertorp.se)**

Styrelsen för BRF VÄSTERTORP i STOCKHOLM får härmed avge verksamhetsberättelse och årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

### Verksamhetsberättelse

Föreningen bildades 1952 som HSB-förening. År 2000 begärde föreningen utträde ur HSB och Bostadsrättsföreningen Västertorp bildades.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Brodden, Isbanan, Hockeyspelaren, Hockeyklubban, Isvaken, Bandyaget, Benskyddet, Knäskyddet och Pucken. De åtta bostadshusen innehåller 238 lägenheter fördelade på 144 tvårumslägenheter, 76 tre-rumslägenheter och 18 fyrrumslägenheter.

Den totala bostadsytan uppgår till 15 472 kvm och den totala, uthyrda, lokalytan uppgår till 1217 kvm.

Föreningen innehar marken med tomträtt.

### Årsstämma

Ordinarie årsstämma hölls den 27 februari 2019 i kvarterslokalen Mysingen. Ordförande för mötet var Björn Carlsson från Reonomi. Röstlistan omfattade 28 röstberättigade varav 1 fullmakt. Den sedvanliga ärendelistan fastställdes.

Inga motioner hade inkommit.

### Styrelsens sammansättning

Ledamöter	Joseph Elias,	1 år kvar
	Eija Helenius,	1 år kvar
	Håkan Pennheim	1 år kvar
	Marcus Östberg, omval	2 år
	Jesper Kassling, omval	2 år
	Kjell Peter Hellgren	1 år kvar
Suppleanter	Inger Ahlinder, omval	1 år
	Lena Engman	1 år kvar
	Tomas Arnorp, nyval	2 år

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten.

### Firmatecknare

Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna; Joseph Elias, Eija Helenius, Håkan Pennheim, Marcus Östberg, Kjell Peter Hellgren och Jesper Kassling.

### Revisorer

Föreningsrevisor – Birgitta Busellato, omvald på 1 år  
Revisorssuppleant Karl Andersson, omvald på 1 år  
Auktoriserad revisor – Anita Deurell (Revaco Revision AB)

### Valberedning

Till valberedning valdes Andreas Grass och Gunilla Bergström.

### **Ekonomisk förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Reonomi Redovisning & Förvaltning HB och attestering har utförts av styrelsen. Styrelsen har även skött lägenhets- och medlemsförteckning samt lägenhetsöverlåtelse och panter. Fortlöpande revisionskontroll har utförts av föreningens förtroendevalda revisor.

Styrelsen har påbörjat arbete med ersättare av Reonomi Redovisning & Förvaltning HB, som efter många år valt att sluta och trappa ner sitt arbete.

### **Fastighetsskötsel med mera**

- Den tekniska förvaltningen har utförts av styrelsen och Hus-Skötsel PM AB har anlitats för fastighetsskötseln fram till och med 2018-12-31. Från och med 2019-01-01 anlitas Fastighetsägarna Service Stockholm AB för fastighetsskötseln.
- Snöröjningen har utförts av Hus Skötsel fram till och med 2018-12-31. Från och med 2019-01-01 anlitas Fastighetsägarna Service Stockholm AB för snöröjningen.
- Städning av trapphusen har utförts av NFS AB.
- Fortlöpande klottersanering har utförts av Industrimålning AB.
- Tillsyn av föreningslokalen, Mysingen, har skötts av Inger Ahlinder. Lokalen har använts flitigt, både för fest och övernattnig.
- Källsortering har tillämpats med Suez som entreprenör. Container för grovsopor har tillhandahållits 6 gånger under verksamhetsåret.
- Hantering av hushållssopor har på uppdrag av Stockholm Vatten och Avfall skötts av Rena Norden AB.
- ComHem har varit vår leverantör av kabelteve och bredband.
- Ownit har varit vår leverantör av fiberoptik (bredband).
- Q-park har anlitats för att se till att parkering ej sker på föreningens mark.

### **Försäkringar**

Fastigheten har under verksamhetsåret varit fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret samt skadedjursförsäkrad hos Anticimex.

### **Information till medlemmar**

Då medlemstidningen kontakten har lagts ner så sker viss information i fortsättning genom avisering i samtliga trappuppgångar.

### **Hemsida**

Redaktör för [www.brfvastertorp.se](http://www.brfvastertorp.se) har varit Jesper Kassling.

### **Lägenheter, bilplatser och lokaler**

Styrelsen har under året godkänt 15 lägenhetsöverlåtelse. 4 ansökningar om andrahandsuthyrning har inkommit varav 4 har beviljats.

Föreningen har 45 garageplatser och 51 parkeringsplatser.  
Under året har tecknats 4 nya avtal för parkering/garageplats.

I markplanet finns 2 lokaler och i källarplanen 12 lokaler som hyrts ut externt, samtliga med ingång från gatan. I dagsläget är alla lokaler uthyrda.

*Jesper*

*EH*  
*JK*  
*MS*  
*MS*  
*MS*  
*MS*

Dessutom finns det i föreningen 58 lokaler i källarplanet som hyrts ut till medlemmar varav 18 är s.k. 01: or som till ytan är 3 kvm. Samtliga medlemslokaler har varit uthyrda.

### Ekonomi

2019 års taxeringsvärde tkr 318 714 varav byggnader tkr 155 266 och mark tkr 163 448.

### Byggnader

Bostäder 151 000  
Lokaler 4 266

### Mark

Bostäder 162 000  
Lokaler 1 448

Förändring Eget Kapital	Bundet Eget Kapital			Fritt Eget Kapital	
	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre Rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
					-2 424
Belopp vid årets ingång	378 117	2 122 104	4 613 800	3 861 237	390
Disp. Enligt stämmobeslut			-4 835 600	4 835 600	
			3 000 000	-3 000 000	
					2 424
				-2 424 390	390
<b>Årets resultat</b>					<b>-184 359</b>
Belopp vid årets utgång	378 117	2 122 104	2 778 200	3 272 447	-184 359

### Flerårsöversikt

	2019-08-31	2018-08-31	2017-08-31	2016-08-31
Resultat i tkr	-184	-2 424	1 475	1 742
Soliditet*	18.91%	19.03%	20.83%	18.21%
Bostadsrättsyta i kvm	5 472	5 472	5 472	5 472
Total yta i kvm	16809	16809	16 809	16 809
Lån/kvm BRyta	6 165	6 296	7 229	7 346
Fastighetens belåningsgrad**	10.58%	16.93%	19.44%	19.75%
Taxeringsvärde i tkr	318 714	203 433	203 433	203 433

\* Totalt eget kapital / Totala tillgångar

\*\* Föreningens lån / Fastighetens taxeringsvärde

*Jan*

*EH*  
*2019-08-31*  
*3(13)*

*MOS*

### Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat disponeras enligt följande:

Till föreningens förfogande står:

Balanserad vinst	3 272 447
Årets förlust	<u>-184 359</u>
	3 088 088

Att disponeras:

Till den yttre reparationsfonden

- Avsättes	2 000 000
- I anspråktagas	-2 220 900
I ny räkning balanseras	<u>3 308 988</u>
	3 088 088

Förslaget till avsättning till den yttre reparationsfonden har skett med utgångspunkt från föreningens kommande reparationsbehov.

Ianspråktaga medel avser nedlagda kostnader för fönsterrenovering, OVK-besiktning, renovering torkrum och ny reglercentral.

### Årsavgifter

Inga höjningar har skett under verksamhetsåret. Exploateringskontoret har aviserat en höjning av tomträttsavgälden. Styrelsen befarar att en höjning av avgiften kommer att behövas.

### Underhåll av byggnader och mark

- Samtliga torkrum har renoverats. Ommålning och mögelsanering har utförts av Entema AB. Fyra torkrum har uppgraderats med nya aggregat och fläktar. Nya tvättkorgar har införskaffats till föreningens tvättstugor.
- OVK kontroll är slutförd och Brf Västertorp innehar nu ett godkänt OVK protokoll.
- Reparationen av spricka i källare, Broddgränd 8, åtgärdad och klar.
- I april 2019 utfördes trädfällning av Berglunds Entreprenad och Trädfällning. De träd som togs bort var besiktigade och bedömda som undermåliga.
- Ny underhållsplan har tagits fram med hjälp av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.
- Undermåliga elinstallationer har bytts ut i vissa gemensamma lokaler (mangelrum, torkrum samt Mysingen).
- Föreningen har under året beställt rörfilmning på Puckgränd 8 samt Broddgränd 2 för att fastställa statusen, då misstanke av sättningar i marken finns.
- Föreningen har intensifierat arbetet med att försöka komma tillrätta med ett växande råttproblem.
- Arbetet med BRF Västertorp energideklaration har påbörjats (skall utföras var tionde år).
- Motorvärmarruttagen av äldre modell utmed parkeringarna på Broddgränd respektive Puckgränd fyller inte dagens säkerhetskrav och de får därför inte längre användas. Styrelsen avvaktar t.v. med beslut om de ska tas bort eller bytas ut.

*Jan*

*Me*  
*EH*  
*JK*  
*4(13)*

**Övrigt**

- Inget att rapportera.

*Arv*

EH  
M  
JK  
R  
S

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-09-01	2017-09-01
		2019-08-31	2018-08-31
<b>Föreningens intäkter</b>	1	10 623 891	10 621 119
<b>Föreningens kostnader</b>			
Underhållskostnader	2	-2 911 725	-5 503 378
Driftkostnader	3	-6 368 908	-5 981 262
Förvaltnings- och externa kostnader	4	-296 019	-258 452
Personalkostnader	5	-228 570	-225 619
Avskrivningar	6	<u>-528 898</u>	<u>-528 899</u>
		-10 334 120	-12 497 610
<b>Föreningens rörelseresultat</b>		289 771	-1 876 491
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 565	3 523
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-477 695</u>	<u>-551 422</u>
		-474 130	-547 899
<b>Arets resultat</b>		<b>-184 359</b>	<b>-2 424 390</b>

*gan*

EH  
Mer  
x JS  
RE  
/



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	9	37 580 098	38 095 044
Inventarier	10	27 903	41 855
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 608 001</b>	<b>38 136 899</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-/avgifts fordran	15	62 159	19 045
Övriga fordringar	11	393 364	552 627
Förutbetalda kostnader och Upplupna intäkter	12	<u>602 033</u>	<u>539 202</u>
		1 057 556	1 110 874
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 562 235	5 693 778
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 619 791</b>	<b>6 804 652</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>44 227 792</b>	<b>44 941 551</b>

*Qew*

*MA*  
*EA*  
*JK*  
*PK*  
*⊗*  
*K*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
-------------	-----	------------	------------

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		378 117	378 117
Upplåtelseavgifter		2 122 104	2 122 104
Yttre reparationsfond		<u>2 778 200</u>	<u>4 613 800</u>
		5 278 421	7 114 021

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		3 272 447	3 861 237
Årets resultat		<u>-184 359</u>	<u>-2 424 390</u>
		<u>3 088 088</u>	<u>1 436 847</u>
		8 366 509	8 550 868

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	33 013 642	33 732 574
Mottagna depositioner		<u>178 500</u>	<u>178 500</u>
		33 192 142	33 911 074

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	718 932	718 392
Leverantörsskulder		691 329	572 174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	<u>1 258 880</u>	<u>1 189 043</u>
		2 669 141	2 479 609

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 227 792      44 941 551

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt K2 BFNAR 2016:10 regelverk, om årsredovisning i mindre företag.

### Värderingsprinciper m m

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

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Finansiella placeringar

Finansiella placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	100 år
Förbättring byggnader	20 år
Renovering entréer	60 år
Inventarier	5 år

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
<b>Not 1 Föreningens intäkter</b>		
Årsavgifter bostäder	9 247 003	9 247 003
Hysesintäkt lokaler	848 364	820 415
Hysesintäkt förråd	80 520	79 040
Hysesintäkt garage	175 500	175 175
Hysesintäkt parkeringsplatser	141 800	141 600
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	27 643	55 492
Avgift för uthyrning i andra hand	20 333	39 667
Hysesintäkt Mysingen	21 300	12 700
Försäljning nycklar	5 300	6 550
Försäkringsersättning	56 083	43 300
Övriga ersättningar/intäkter	45	177
	<b>10 623 891</b>	<b>10 621 119</b>

<b>Not 2 Underhållskostnader</b>	<b><u>2019-08-31</u></b>	<b><u>2018-08-31</u></b>
Löpande reparationer	304 313	353 893
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	<u>2 607 412</u>	<u>5 149 485</u>
	<b>2 911 725</b>	<b>5 503 378</b>

<b>Not 3 Driftskostnader</b>	<b><u>2019-08-31</u></b>	<b><u>2018-08-31</u></b>
Städning	289 010	313 898
Fastighetsskötsel	200 242	128 172
Fastighetsel	312 682	298 322
Uppvärmning	2 686 196	2 606 542
Vatten	434 105	405 360
Sophämtning	182 040	177 688
Snöskottning	215 149	72 732
Fastighetsförsäkring	228 669	218 847
Självrisk	31 394	7 607
Tomträttsavgäld	1 094 312	1 094 182
Kabel TV	301 042	295 190
Fastighetsskatt	384 866	362 536
Förbrukningsmaterial	<u>9 201</u>	<u>186</u>
	<b>6 368 908</b>	<b>5 981 262</b>

<b>Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader</b>	<b><u>2019-08-31</u></b>	<b><u>2018-08-31</u></b>
Förbrukningsinventarier	9 250	9 603
Revisionsarvode	35 997	36 122
Förvaltningsarvode	159 711	144 340
Konsultarvode	20 707	0
Föreningsverksamhet	13 796	14 417
Medlems- och årsavgifter	17 478	17 230
Övriga kostnader	<u>39 080</u>	<u>36 740</u>
	<b>296 019</b>	<b>258 452</b>

<b>Not 5 Personalkostnader</b>	<b><u>2019-08-31</u></b>	<b><u>2018-08-31</u></b>
Styrelsearvode	175 691	175 692
Sociala avgifter	<u>52 879</u>	<u>49 927</u>
	<b>228 570</b>	<b>225 619</b>

<b>Not 6 Avskrivningar</b>	<b><u>2019-08-31</u></b>	<b><u>2018-08-31</u></b>
Byggnad	514 946	514 946
Inventarier /maskiner	<u>13 952</u>	<u>13 952</u>
	<b>528 898</b>	<b>528 898</b>

*Jan*

*EH*  
*MS*  
*JOS*  
*JK*  
*A*

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
<b>Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränta och kravavgift boende	3 565	3 523
	<u>3 565</u>	<u>3 523</u>

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
<b>Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader fastighetslån	477 547	551 422
Skattekonto	<u>148</u>	<u>0</u>
	<b>477 695</b>	<b>551 422</b>

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
<b>Not 9 Byggnader</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	53 044 365	53 044 365
Nyanskaffningar, Entreépartier	0	0
Avyttringar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	53 044 365	53 044 365
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	14 949 321	14 434 375
Årets avskrivning enligt plan	<u>514 946</u>	<u>514 946</u>
	15 464 267	14 949 321
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>37 580 098</b>	<b>38 095 044</b>

Föreningens fastighet har ett taxeringsvärde på tkr 318 714 (203 433)  
fördelat på byggnadsvärde tkr 155 266 (121 420) och markvärde tkr 163 448 (82 013)

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 753 613	1 753 613
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	1 753 613	1 753 613
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	1 711 758	1 697 805
Årets avskrivning enligt plan	13 952	13 953
Avyttringar och utrangeringar	<u>0</u>	<u>0</u>
	1 725 710	1 711 758
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>27 903</b>	<b>41 855</b>

*Jan*

*JK JS MS EH  
PP*

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
Skattefordran	249 933	272 263
Skattekonto	<u>143 431</u>	<u>280 364</u>
	<b>393 364</b>	<b>552 627</b>

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda försäkringspremier	65 033	63 306
Förutbetald kabel TV	25 269	27 726
Förutbetald tomträttsavgäld	408 974	362 609
Förutbetald ränteutgift	0	5 416
Övriga förutbetalda kostnader	<u>102 757</u>	<u>80 145</u>
	<b>602 033</b>	<b>539 202</b>

				<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
<b>Not 13 Fastighetslån</b>					
Stadshypotek	197951	2021-12-01	1,42%	6 937 250	7 084 070
Stadshypotek	212085	2020-03-01	1,05%	6 650 000	6 790 000
Stadshypotek	212086	2022-03-01	1,47%	7 036 121	7 184 249
Stadshypotek	317943	2022-09-30	1,32%	5 502 582	5 621 558
Stadshypotek	118496	2020-09-30	1,75%	<u>7 606 621</u>	<u>7 771 089</u>
				33 732 574	34 450 966
			Amortering under året	<u>-718 392</u>	<u>-718 392</u>
				<b>33 014 182</b>	<b>33 732 574</b>

Som framgår av ovan omläggningstider för lånen förfaller hela lånebeloppet till betalning inom 5 år.

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
<b>Not 14 Ställda säkerheter och Eventualförpliktelser</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Uttagna pantbrev i fastigheterna:	56 045 875	56 045 875

	<u>2019-08-31</u>	<u>2018-08-31</u>
<b>Not 15 Övrig kortfristig fordran / skuld</b>		
Förskottsbetalda avgifter / hyror	-3 625	-25 192
Förfallna avgifter / hyror	<u>65 784</u>	<u>44 237</u>
	<b>62 159</b>	<b>19 045</b>

*Gaw*


*EH*  
*Net*  
*x 885*  
*RE*  
*12(13)*

<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b><u>2019-08-31</u></b>	<b><u>2018-08-31</u></b>
	Upplupet styrelsearvode	115 448	115 450
	Upplupna utgiftsräntor	11 093	16 691
	Förutbetalda hyror och avgifter	866 151	867 117
	Beräknat arvode för revision	30 300	30 300
	Upplupen uppvärmning	98 713	98 691
	Upplupna elavgifter	21 569	23 544
	Upplupen renhållning	20 922	25 334
	Upplupet vatten	70 000	0
	VVS arbeten	24 684	0
	Jouravtal	<u>0</u>	<u>11 916</u>
		<b>1 258 880</b>	<b>1 189 043</b>

Stockholm 2019 -12-18



Joseph Elias  
Ordförande



Marcus Östberg



Eija Helenius



Håkan Pennheim

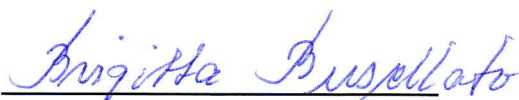


Peter Hellgren



Jesper Kassling

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2019 -12-30



Birgitta Busellato  
Föreningsrevisor



Anita Deurell  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf. Västertorp

Org.nr 702002-5917

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf. Västertorp för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019-08-31 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 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 de 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. De 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 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. Västertorp för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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.

#### **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.

Stockholm den 30 december 2019



Anita Deurell  
Auktoriserad revisor



Birgitta Busellato  
Föreningsrevisor