

Brf Västerbäcken



# Årsredovisning 2020



Årsredovisning för

# Bostadsrättsföreningen Västerbäcken

716421-3352

Räkenskapsåret  
2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehållsförteckning:      | Sida  |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse     | 1-4   |
| Resultaträkning            | 5     |
| Balansräkning              | 6-7   |
| Noter                      | 8-11  |
| Noter till resultaträkning | 8-10  |
| Övriga noter               | 11-12 |
| Underskrifter              | 12    |



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västerbäcken (716421-3352) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-07-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen äger fastigheten Naturvården 3 i Stockholms kommun omfattande adresserna Bäckbornas väg 37-47. Bostadsrättsföreningen Västerbäcken byggdes år 1992, marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2021.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

| Antal | Benämning               | Total yta (kvm) |
|-------|-------------------------|-----------------|
| 68    | lägenheter, bostadsrätt | 5783            |

Föreningen har via samfällighet tillgång till ca 60 parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-23. På stämman deltog 21 medlemmar samt 1 fullmakt.

Styrelsen har utgjorts av:

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Stefan Friman        | Ordförande |
| Inger Krusell        | Ledamot    |
| Stefan Larsson       | Ledamot    |
| Fredrik Löwendahl    | Ledamot    |
| Magnus Dahlborn      | Ledamot    |
| Fereidon Vakilizadeh | Suppleant  |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter och suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

U

SF

Revisor har varit Carina Toresson, revisor Toresson Revision, med Camilla Lindstaf som revisorssuppleant. Claudia Simonsson och Jörgen Persson har varit föreningsvalda internrevisorer, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Anders Freese och Roland Hägg.

### Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

| År   | Åtgärd                                                                                                                                                                |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2019 | Inköp och installation av bom till matargatan                                                                                                                         |
| 2019 | Nya behållare och nya skyltar i grovsoprummet                                                                                                                         |
| 2019 | Lagt nya gräsmattor utmed matargatan och portar och planterat perenner                                                                                                |
| 2019 | Omläggning av lån                                                                                                                                                     |
| 2019 | EU besiktning av lekplatsen                                                                                                                                           |
| 2019 | Bytt till ny teknisk förvaltare Cortea                                                                                                                                |
| 2019 | Genomgång av dagsläget på stammar av Avloppsteknik                                                                                                                    |
| 2018 | Förebyggande kontroll av badrum och kök samt byte av ballofixer                                                                                                       |
| 2018 | Spolning av stammar                                                                                                                                                   |
| 2018 | Uppdatering av stadgar                                                                                                                                                |
| 2018 | EU besiktning av lekplatsen                                                                                                                                           |
| 2018 | Ombyggnad av sopsilos (moloker)                                                                                                                                       |
| 2018 | Kantläggning inkl fyllning runt fastigheten                                                                                                                           |
| 2018 | Asfaltering av innergård och justering av utebelysning                                                                                                                |
| 2018 | Omläggning och amortering av lån                                                                                                                                      |
| 2018 | Bevakning och aktiviteter kring överklagandet av modulhusen med hjälp av jurist                                                                                       |
| 2018 | Planerat med samfälligheten ang parkering, trottoarer, Ev investering av elstolpar och nya träd. Ev behov av omläggning av avloppsledningar i samband med asfaltering |
| 2017 | EU besiktning av lekplatsen                                                                                                                                           |
| 2017 | Ärendehantering av felanmälan utlagt till Riksbyggen                                                                                                                  |
| 2017 | Tvättning av balkongplattor                                                                                                                                           |
| 2017 | Extern besiktning av tak                                                                                                                                              |
| 2017 | Omläggning av lån och amortering                                                                                                                                      |
| 2016 | Målning av trapphus                                                                                                                                                   |
| 2016 | Spolning av stammar                                                                                                                                                   |

Avgifterna har varit oförändrade under 2020 och under 2021 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Infört källsortering av matavfall, utökat med ett kärl till i slutet av året
- Åtgärdat taksäkerheten
- Gått med i Bostadsrätterna
- Ny underhållsplan 2020-2049
- EU besiktning av lekparken
- Bytt ut belysning i portar
- Sagt upp Fastighetsägarna som ekonomisk förvaltare per 2020-12-31

d

SF



- *Fortsatt planering tillsammans med övriga föreningar i samfälligheten inför renovering, installation och underhåll av vår gemensamma parkering, elstolpar, trottoarer och nya träd. Översyn av eventuellt behov av omläggning av avloppsledningar i samband med ombyggnad av parkeringen.*

#### *Kortfattat om föreningens planerade verksamhet under 2021*

- *Ny ekonomisk förvaltare from 2021-01-01 är SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum*
- *Inköp av nya maskiner i tvättstugan*
- *Stamspolning*
- *Genomgång av samtliga balkonger; kontroll av golv och upphängning*
- *Genomgång av vattenavstängningar av samtliga lägenheter samt uppmärkning i portar (beställdes hösten 2020 men pga pandemi uppskjutet till 2021)*
- *OVK och rensning av ventilationskanaler i kök*
- *Omläggning av lån och amortering*
- *EU besiktning av lekparken*

#### **Medlemsinformation**

Under året har 3 (4) överlåtelser ägt rum.

Föreningen hade vid årets slut 94 (94) medlemmar.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Cortea AB.

Städningen har utförts av Städgiganten AB.

MK Trädgård har ansvarat för snöröjning.

0

sf

### Flerårsöversikt

|                                  | 2020  | 2019  | 2018  | 2017  |
|----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr)            | 4 208 | 4 202 | 4 199 | 4 191 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | 418   | 334   | 24    | 419   |
| Soliditet (%)                    | 49    | 48    | 48    | 47    |

### Förändringar i eget kapital

|                                                      | Medlems<br>-insatser,<br>Kapitaltillskott | Upp-<br>låtelse-<br>avgifter | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Summa      |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid<br>årets ingång                           | 26 210 169                                |                              | 6 807 264                      | 860 094                | 333 726           | 34 211 253 |
| <i>Resultatdisposition enl.<br/>föreningsstämman</i> |                                           |                              |                                |                        |                   |            |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll         |                                           |                              | 250 000                        | -250 000               |                   |            |
| Balanseras i ny<br>räkning                           |                                           |                              |                                | 333 726                | -333 726          |            |
| Årets resultat                                       |                                           |                              |                                |                        | 418 360           | 418 360    |
| Belopp vid<br>årets utgång                           | 26 210 169                                |                              | 7 057 264                      | 943 820                | 418 360           | 34 629 613 |

### Resultatdisposition

|                                         | Belopp i kr |
|-----------------------------------------|-------------|
| <i>Förslag till resultatdisposition</i> |             |
| Balanserat resultat                     | 943 820     |
| Årets resultat                          | 418 360     |
| Totalt                                  | 1 362 180   |
| Reservering fond för yttre underhåll    | 250 000     |
| Balanseras i ny räkning                 | 1 112 180   |
| Summa                                   | 1 362 180   |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

U

sf



## Resultaträkning

| Belopp i kr                                       | Not | 2020-01-01-<br>2020-12-31 | 2019-01-01-<br>2019-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |     |                           |                           |
| Nettoomsättning                                   | 2   | 4 207 680                 | 4 201 545                 |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3   | 23 150                    | 24 499                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 230 830</b>          | <b>4 226 044</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 4   | -2 201 063                | -2 398 147                |
| Övriga externa kostnader                          | 5   | -79 094                   | -26 699                   |
| Personalkostnader och arvoden                     | 6   | -180 011                  | -155 970                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -915 348                  | -822 171                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-3 375 516</b>         | <b>-3 402 987</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>855 314</b>            | <b>823 057</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 13                        | -                         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -436 967                  | -489 331                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-436 954</b>           | <b>-489 331</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>418 360</b>            | <b>333 726</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>418 360</b>            | <b>333 726</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>418 360</b>            | <b>333 726</b>            |

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |            |            |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |            |            |
| Byggnader och mark                           | 7   | 66 754 395 | 67 617 391 |
| Inventarier, maskiner och installationer     | 8   | -          | 52 352     |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |     | 66 754 395 | 67 669 743 |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | 66 754 395 | 67 669 743 |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |            |            |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |            |            |
| Kundfordringar                               |     | 2 966      | 1 187      |
| Övriga fordringar                            |     | -          | 20 358     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |     | 166 317    | 140 213    |
| Summa kortfristiga fordringar                |     | 169 283    | 161 758    |
| <b>Kassa och bank</b>                        | 9   |            |            |
| Kassa och bank                               |     | 4 046 414  | 3 081 052  |
| Summa kassa och bank                         |     | 4 046 414  | 3 081 052  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | 4 215 697  | 3 242 810  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | 70 970 092 | 70 912 553 |

SK

## Balansräkning

| Belopp i kr                                  | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|------------|------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |     |            |            |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |            |            |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |     |            |            |
| Medlemsinsatser                              |     | 26 210 169 | 26 210 169 |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 7 057 264  | 6 807 264  |
| Summa bundet eget kapital                    |     | 33 267 433 | 33 017 433 |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |     |            |            |
| Balanserat resultat                          |     | 943 820    | 860 094    |
| Årets resultat                               |     | 418 360    | 333 726    |
| Summa fritt eget kapital                     |     | 1 362 180  | 1 193 820  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | 34 629 613 | 34 211 253 |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 10  | 35 665 769 | 36 165 769 |
| Summa långfristiga skulder                   |     | 35 665 769 | 36 165 769 |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |            |            |
| Leverantörsskulder                           |     | 206 464    | 108 635    |
| Skatteskulder                                |     | 1 681      | -          |
| Övriga skulder                               |     | 45 870     | 20 250     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |     | 420 695    | 406 646    |
| Summa kortfristiga skulder                   |     | 674 710    | 535 531    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | 70 970 092 | 70 912 553 |

U

SK



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 21,4 procent.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

| Anläggningstillgångar | % per år | (% föreg år) |
|-----------------------|----------|--------------|
| Byggnad               | 0,9%     | (0,9%)       |
| Undercentral          | 5,0%     | (5,0%)       |
| Maskiner              | 10%/20%  | (10%/20%)    |
| Inventarier           | 20%      | (20%)        |

#### Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

#### Nyckeltalsdefinition

##### Soliditet

Med soliditet menas förhållandet mellan eget kapital i balansräkningen och balansomslutningen.

U

st

## Noter till resultaträkning

### Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2020             | 2019             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                            | 4 113 870        | 4 113 870        |
| Hyrer                                  | 72 526           | 67 992           |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 8 831            | 7 172            |
| Övriga hyresintäkter (gästlägenhet)    | 12 453           | 12 511           |
|                                        | <b>4 207 680</b> | <b>4 201 545</b> |

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                              | 2020          | 2019          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Övrigt (parkeringstillstånd) | 23 150        | 24 499        |
| <b>Summa</b>                 | <b>23 150</b> | <b>24 499</b> |

### Not 4 Drift- och fastighetskostnader

|                                                  | 2020             | 2019             |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Drift</b>                                     |                  |                  |
| Fastighetsskötsel                                | 51 145           | 28 343           |
| Städning                                         | 70 153           | 75 585           |
| Tillsyn, besiktning, kontroller                  | -                | 36 248           |
| Trädgårdsskötsel                                 | 23 270           | 82 841           |
| Snöröjning                                       | 12 906           | 45 601           |
| Reparationer                                     | 253 898          | 172 795          |
| El                                               | 215 685          | 219 694          |
| Uppvärmning                                      | 173 144          | 322 062          |
| Vatten                                           | 78 552           | 100 197          |
| Sophämtning                                      | 124 794          | 123 072          |
| Försäkringspremie                                | 186 127          | 153 574          |
| Tomträttsavgäld                                  | 331 700          | 331 700          |
| Fastighetsavgift bostäder                        | 97 172           | 93 636           |
| Övriga fastighetskostnader                       | 61 940           | 39 568           |
| Kabel-tv/Bredband/IT                             | 125 574          | 130 118          |
| Förvaltningsarvode ekonomi                       | 79 293           | 86 380           |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal               | 7 631            | 6 063            |
| Panter och överlåtelser                          | 4 434            | 8 835            |
| Förvaltningsarvode teknik                        | 37 336           | 34 614           |
| Teknisk förvaltning utöver avtal                 | 49 318           | 3 188            |
| Juridiska åtgärder                               | 18 000           | -                |
| Övriga externa tjänster                          | 10 906           | 10 540           |
|                                                  | <b>2 012 978</b> | <b>2 104 654</b> |
| <b>Underhåll</b>                                 |                  |                  |
| Gemensamma utrymmen                              | 63 756           | 43 500           |
| Tvättstuga                                       | 4 220            | -                |
| Tak                                              | 4 906            | -                |
| Gård                                             | 3 163            | -                |
| Övrigt                                           | 112 040          | 249 995          |
|                                                  | <b>2 201 063</b> | <b>2 398 149</b> |
| <b>Totalsumma drift- och fastighetskostnader</b> | <b>2 201 063</b> | <b>2 398 149</b> |

0

SF

## Not 5 Övriga externa kostnader

|                 | 2020          | 2019          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 5 344         | 449           |
| Konsultarvode   | 52 500        | 2 500         |
| Revisionarvode  | 21 250        | 23 750        |
| <b>Summa</b>    | <b>79 094</b> | <b>26 699</b> |

## Not 6 Löner, arvoden och sociala kostnader

|                   | 2020           | 2019           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvode    | 140 000        | 120 000        |
| Lön               | -              | 990            |
| Sociala kostnader | 40 011         | 34 980         |
|                   | <b>180 011</b> | <b>155 970</b> |

Föreningen har ingen anställd personal.

## Not 7 Byggnader och mark

|                                         | 2020-12-31         | 2019-12-31         |
|-----------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |                    |                    |
| Vid årets början                        |                    |                    |
| -Byggnad                                | 80 302 844         | 80 302 844         |
| -Ombyggnad                              | 39 401             | 39 401             |
|                                         | <b>80 342 245</b>  | <b>80 342 245</b>  |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |                    |                    |
| -Vid årets början                       | -12 724 854        | -11 906 702        |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -862 996           | -818 152           |
|                                         | <b>-13 587 850</b> | <b>-12 724 854</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>66 754 395</b>  | <b>67 617 391</b>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                   |                    |                    |
| Byggnader                               | 58 000 000         | 58 000 000         |
| Mark                                    | 34 000 000         | 34 000 000         |
|                                         | <b>92 000 000</b>  | <b>92 000 000</b>  |
| Bostäder                                | 92 000 000         | 92 000 000         |
| Lokaler                                 | -                  | -                  |
|                                         | <b>92 000 000</b>  | <b>92 000 000</b>  |

Fastighetens värdeår är 1992.

U

DF



## Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

|                                         | 2020-12-31 | 2019-12-31    |
|-----------------------------------------|------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden:        |            |               |
| -Vid årets början                       | 605 922    | 605 922       |
|                                         | 605 922    | 605 922       |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: |            |               |
| -Vid årets början                       | -553 570   | -549 551      |
| -Årets avskrivning enligt plan          | -52 352    | -4 019        |
|                                         | -605 922   | -553 570      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>   | <b>-</b>   | <b>52 352</b> |

## Not 9 Kassa och bank

|                                  | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| SHB Sparkonton                   | 481 992          | 13 401           |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 3 564 422        | 3 067 651        |
| <b>Summa</b>                     | <b>4 046 414</b> | <b>3 081 052</b> |

## Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare   | Konvertering/<br>Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp<br>2020-12-31 | Skuldbelopp<br>2019-12-31 |
|--------------|--------------------------------|-------|---------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek |                                | 0,85% | 5 862 280                 | 5 862 280                 |
| Stadshypotek |                                | 1,33% | 5 000 000                 | 5 000 000                 |
| Stadshypotek |                                | 1,42% | 9 000 000                 | 9 000 000                 |
| Stadshypotek |                                | 1,16% | 8 700 000                 | 9 200 000                 |
| Stadshypotek |                                | 0,97% | 7 103 489                 | 7 103 489                 |
|              |                                |       | <b>35 665 769</b>         | <b>36 165 769</b>         |

## Övriga noter

### Not 11 Ställda säkerheter

|                                                                                                  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 79 349 000        | 79 349 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>79 349 000</b> | <b>79 349 000</b> |
| Varav ställda säkerheter                                                                         | 52 482 500        | 52 482 500        |
| Uttagna pantbrev i eget förvar                                                                   | 26 866 500        | 26 866 500        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>79 349 000</b> | <b>79 349 000</b> |

d

SF

## Not 12 Eventualförpliktelser

|                                    | 2020-12-31  | 2019-12-31  |
|------------------------------------|-------------|-------------|
| Övriga eventualförpliktelser       | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| <b>Summa eventualförpliktelser</b> |             |             |

## Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

## Underskrifter

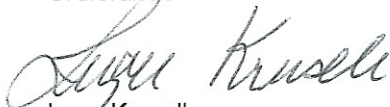
Stockholm 2021 -05-04



Stefan Friman  
Ordförande



Stefan Larsson  
Styrelseledamot



Inger Krusell  
Styrelseledamot



Magnus Dahlborn  
Styrelseledamot



Fredrik Löwendahl  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats <sup>18/5-2021</sup> Stockholm 2021



Carina Toresson  
**Toresson Revision**



Claudia Simonsson  
Föreningsvald revisor



Jörgen Persson  
Föreningsvald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västerbäcken, org.nr 716421-3352.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Västerbäcken för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2020 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 god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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*

Vårt 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 vår revision använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Vi måste 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 Västerbäcken för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Extern revisor 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.

d



### **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.

### **Revisorers 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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 18 / 5 2021



Carina Toresson  
Toresson Revision AB



Jörgen Persson



Claudia Simonsson





## Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

### Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





### Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

### Noter – tilläggsupplysningar

*Noterna* förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

### Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

### Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.