

Årsredovisning
för
Brf Västerbackarna

716456-8938

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Västerbackarna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

§Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-03-05.

Föreningens fastighet, Sörvik 27:108, bebyggdes 1989/90 av BPA Bygg AB och är belägen i Ludvika kommun.

På fastigheten finns 17 st småhus.

Lägenhetsfördelning:

2	st 3 rum och kök	
5	st 4 rum och kök	
10	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 1 851,3 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75 % av taxeringsvärdet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa försäkringsbolag.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-15 bestått av:

Ordinarie	Andreas Jansson Mikael Gabrielsson Marcus Bergkvist
Suppleant	Anna Holmberg Sven-Erik Gustafsson

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Birgitta Thorberg
Suppleant	Hans Haglund
Valberedning	Siv Hildensjö Christine Bergstrand

Styrelsen har under året haft 9 (8) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Rolf Carlsson.
Den ekonomiska förvaltningen där även lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2020 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 7 584 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 166 875 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 2 överlåtelse ägt rum. 1 st andrahandsuthyrningar har beviljats under året.
Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 23 medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	930	930	1 008	1 008
Resultat efter finansiella poster (tkr)	226	136	435	462
Soliditet (%)	46,2	44,3	37,8	35,2
Kassalikviditet (%)	345,7	296,6	753,8	673,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	53	53
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	703	675	425	372
Årsavgift kronor/kvm per balansdagen	502	502	545	545
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 079	3 174	4 063	4 146

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	768 000	674 703	3 223 338	136 434
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-221 870	221 870	
Balanseras i ny räkning			136 434	-136 434
Årets resultat				225 711
Belopp vid årets utgång	768 000	702 833	3 331 642	225 711

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 331 642
årets vinst	225 711
	3 557 353

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	250 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-166 875
i ny räkning överföres	3 474 228
	3 557 353

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		930 060	930 057
Övriga rörelseintäkter		8 558	1 417
Summa rörelseintäkter		938 618	931 474
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-362 389	-417 893
Övriga externa kostnader	5	-69 807	-58 347
Personalkostnader	6	-43 221	-44 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-142 484	-142 484
Summa rörelsekostnader		-617 901	-663 600
Rörelseresultat		320 717	267 874
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 006	-131 440
Summa finansiella poster		-95 006	-131 440
Resultat efter finansiella poster		225 711	136 434
Resultat före skatt		225 711	136 434
Årets resultat		225 711	136 434

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	9 736 397	9 878 881
Summa materiella anläggningstillgångar		9 736 397	9 878 881
Summa anläggningstillgångar		9 736 397	9 878 881
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		13 951	0
Övriga fordringar	8	8 968	842 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	17 170	6 355
Summa kortfristiga fordringar		40 089	848 355
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 106 635	108 621
Summa kassa och bank		1 106 635	108 621
Summa omsättningstillgångar		1 146 724	956 976
SUMMA TILLGÅNGAR		10 883 121	10 835 857

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		768 000	768 000
Yttre reparationsfond		702 833	674 703
Summa bundet eget kapital		1 470 833	1 442 703
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 331 642	3 223 338
Årets resultat		225 711	136 434
Summa fritt eget kapital		3 557 353	3 359 772
Summa eget kapital		5 028 186	4 802 475
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 523 182	5 710 734
Summa långfristiga skulder		5 523 182	5 710 734
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		177 204	165 960
Leverantörsskulder		10 851	1 395
Skatteskulder		13 345	20 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	130 353	135 004
Summa kortfristiga skulder		331 753	322 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 883 121	10 835 857

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	930 060	930 057
Övriga ersättningar och intäkter	1 698	1 417
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 860	0
	938 618	931 474

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	7 584	14 676
Planerat underhåll	166 875	221 870
	174 459	236 546

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Yttre skötsel / Snöröjning	5 963	15 783
Fastighetsel	12 204	12 199
Sophämtning	30 342	31 657
Fastighetsförsäkring	51 585	43 335
Kabel-TV / Internet	0	522
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	72 210	77 850
Energideklarationer	15 625	0
	187 929	181 346

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	13 143	5 765
Revisionsarvode	6 250	6 000
Förvaltningsarvode	44 352	42 968
Övriga externa tjänster/kostnader	546	315
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 516	3 298
	69 807	58 346

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	24 110	25 575
Löner/arvode vicevärd	11 800	11 000
Sociala avgifter	7 111	7 843
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Bilersättningar skattefria	0	259
	43 221	44 877

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	17 620 184	17 620 184
Ingående anskaffningsvärde mark	193 000	193 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 813 184	17 813 184
Ingående avskrivningar	-2 720 931	-2 578 447
Årets avskrivningar	-142 484	-142 484
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 863 415	-2 720 931
Ingående nedskrivningar	-5 213 372	-5 213 372
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 213 372	-5 213 372
Utgående redovisat värde	9 736 397	9 878 881
Taxeringsvärden byggnader	7 027 000	7 027 000
Taxeringsvärden mark	2 601 000	2 601 000
	9 628 000	9 628 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	8 968	15 692
Avräkningskonto Simpleko AB	0	826 308
	8 968	842 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 319	6 355
Förutbetalt arvode	10 851	0
	17 170	6 355

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,76	2021-08-25	2 412 408	2 495 168
Swedbank Hypotek AB	1,56	2024-09-25	3 287 978	3 381 526
			5 700 386	5 876 694
Kortfristig del av långfristig skuld			-177 204	-165 960

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 814 366 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	17 978 000	17 978 000
	17 978 000	17 978 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	25 685	27 576
Upplupna sociala avgifter	8 044	8 664
Upplupna räntekostnader	19 118	35 033
Förskottsbetalda hyror och avgifter	77 505	63 730
	130 352	135 003

Ludvika 2021- 05-02


Andreas Jansson


Mikael Gabrielsson

Marcus Bergkvist



Min revisionsberättelse har lämnats . den 5 maj 2021


Birgitta Thorberg
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västerbackarna
Org.nr 716456-8938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västerbackarna för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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.

Vid min revision:

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västerbackarna för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ludvika 5 maj 2021



Birgitta Thorberg
Revisor