

**BRF HENRIK I VÄSTERÅS**  
**Org nr 716412-1985**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2020**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - tilläggsupplysningar   | 8    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.



## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-03-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

|                      |                 | Vald till stämman |
|----------------------|-----------------|-------------------|
| Sven-Erik Henriksson | Ordförande      | 2021              |
| Per Hising           | Vice ordförande | 2021              |
| Björn Gårdensjö      | Sekreterare     | 2022              |
| Lars Green           | Ledamot         | 2022              |
| Jan Erik Jansson     | Ledamot         | 2021              |
| Eva Kvist Ostgren    | Suppleant       | 2021              |
| Lina Persson         | Suppleant       | 2021              |

Styrelsen har under året hållit fjorton protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade två prisbasbelopp, totalt 94 600 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Henrik 8 i Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 80 lägenheter fördelade enligt följande:

|                         |                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------|
| 1 st 1 rum och kokvrå   | 1 st hobbyrum                                |
| 15 st 2 rum och kök     | 24 st bilplatser i storgarage i källarvåning |
| 9 st 2 1/2 rum och kök  | 8 st bilplatser i carports                   |
| 39 st 3 rum och kök     | 6 st p-platser med motorvärmare              |
| 6 st 3 1/2 rum och kök  |                                              |
| 10 st 4 1/2 rum och kök |                                              |

Nybyggnadsår 1983, värdeår 1983. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Garage hyrs ut. Lokal (kupan) ca 9 m<sup>2</sup> disponeras av styrelsen.

Total boyta 7 162,5 m<sup>2</sup>, lokalyta enligt ekonomisk plan 730,5 m<sup>2</sup>.



Under räkenskapsåret har det varit sju st överlåtelser.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i LF Bergslagen. Fastighetsförsäkringen innefattar brand, vattenskada, inbrott och ansvarighet. I försäkringen ingår även styrelseansvar, kollektiv olycksfallsförsäkring för boende och förtroendevalda samt sanerings-och bekämpningsavtal (Anticimex).

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med HJT Service AB om fastighetsskötsel och lokalvård.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Hissprojektet slutfördes under början av år 2020. Föreningens samtliga hissar har byggts om.

Under året har ett stort antal radiatorer bytts ut i lägenheter som är belägna i fastighetens övre plan, under taket.

Stuprör och hänggränor har inspekterats och ett flertal stupränor har bytts ut.

Målningsarbete har utförts på smidesdetaljer som altanräcken, grindar och räcken vid källarnedgången Nygatan 12.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare



## Flerårsöversikt

|                                    |    | 2020      | 2019      | 2018      | 2017      |
|------------------------------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                    | kr | 4 868 347 | 4 857 232 | 4 772 273 | 4 715 869 |
| Resultat efter finansiella poster  | kr | 1 090 019 | 1 111 551 | 802 353   | 1 110 123 |
| Soliditet                          | %  | 20        | 19        | 17        | 16        |
| Likviditet                         | %  | 377       | 190       | 235       | 236       |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt      | kr | 654       | 654       | 634       | 634       |
| Låneskuld per totala kvm           | kr | 5 266     | 5 067     | 4 864     | 4 944     |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm | kr | 67        | 70        | 71        | 72        |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

## Eget kapital

|                                        | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-avgifter</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|----------------------------------------|-----------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Ingående balans                        | 3 222 726       | 104 285                    | 2 363 710                       | 1 805 087                  | 1 111 551             |
| Reservering till yttre fond            |                 |                            | 900 000                         | -900 000                   |                       |
| Ianspråktagande av yttre fond          |                 |                            | -152 685                        | 152 685                    |                       |
| Balansering av föregående års resultat |                 |                            |                                 | 1 111 551                  | -1 111 551            |
| Årets resultat                         |                 |                            |                                 |                            | 1 090 019             |
| Belopp vid årets utgång                | 3 222 726       | 104 285                    | 3 111 025                       | 2 169 323                  | 1 090 019             |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 2 169 323        |
| Årets resultat      | 1 090 019        |
|                     | <u>3 259 342</u> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                             |                  |
|---------------------------------------------|------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll   | 900 000          |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | -361 365         |
| I ny räkning balanseras                     | 2 720 707        |
|                                             | <u>3 259 342</u> |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| Resultat enligt resultaträkning    | 1 090 019 |
| Dispositioner                      | -538 635  |
| Årets resultat efter dispositioner | 551 384   |

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition

3 649 660

| <b>Resultaträkning</b>                                                               | <b>Not</b> | <b>2020-01-01<br/>-2020-12-31</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                      | 1          |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                               |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                      | 2          | 4 868 347                         | 4 857 232                         |
| Övriga rörelseintäkter                                                               |            | 0                                 | 46 681                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                         |            | <b>4 868 347</b>                  | <b>4 903 913</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                              |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                      | 3          | -1 704 148                        | -1 930 244                        |
| Periodiskt underhåll                                                                 | 4          | -361 365                          | -152 685                          |
| Övriga externa kostnader                                                             | 5          | -171 810                          | -119 374                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                        | 6          | -111 360                          | -106 794                          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                    |            | -933 662                          | -762 068                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                        |            | <b>-3 282 345</b>                 | <b>-3 071 165</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                               |            | <b>1 586 002</b>                  | <b>1 832 748</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                                            |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                            | 7          | 107 784                           | 79 306                            |
| Räntekostnader                                                                       |            | -603 767                          | -800 503                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                      |            | <b>-495 983</b>                   | <b>-721 197</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                             |            | <b>1 090 019</b>                  | <b>1 111 551</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                                                |            | <b>1 090 019</b>                  | <b>1 111 551</b>                  |
| <br><b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                              |            | 1 090 019                         | 1 111 551                         |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                         |            | 361 365                           | 152 685                           |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                                   |            | -900 000                          | -900 000                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>               |            | <b>551 384</b>                    | <b>364 236</b>                    |



| Balansräkning                                                                  | Not | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
|                                                                                | 1   |                   |                   |
| <b>Tillgångar</b>                                                              |     |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |     |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                                        |     |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                             | 8   | 42 719 035        | 37 884 347        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 9   | 0                 | 5 147 577         |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>                                  |     | <u>42 719 035</u> | <u>43 031 924</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |     |                   |                   |
| Andelar i MBF                                                                  |     | 7 900             | 7 900             |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>                                 |     | <u>7 900</u>      | <u>7 900</u>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |     | <b>42 726 935</b> | <b>43 039 824</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |     |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                                                 |     |                   |                   |
| Ovriga fordringar                                                              | 11  | 10                | 300               |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |     | 59 545            | 58 265            |
| Klientmedel i SHB                                                              |     | 5 541 780         | 2 657 132         |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>                                           |     | <u>5 601 335</u>  | <u>2 715 697</u>  |
| <i>Kassa och bank</i>                                                          |     |                   |                   |
| Kassa och Bank                                                                 |     | 7                 | 7                 |
| <i>Summa kassa och bank</i>                                                    |     | <u>7</u>          | <u>7</u>          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |     | <b>5 601 342</b>  | <b>2 715 704</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                                                        |     | <b>48 328 277</b> | <b>45 755 528</b> |

8

# Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                  |                  |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Insatser                         | 3 222 726        | 3 222 726        |
| Upplåtelseavgifter               | 104 285          | 104 285          |
| Fond för yttre underhåll         | 3 111 025        | 2 363 710        |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | <i>6 438 036</i> | <i>5 690 721</i> |

#### Fritt eget kapital

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 2 169 323        | 1 805 087        |
| Årets resultat                  | 1 090 019        | 1 111 551        |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | <i>3 259 342</i> | <i>2 916 638</i> |

### Summa eget kapital

9 697 378 8 607 359

### Långfristiga skulder

|                             |        |            |            |
|-----------------------------|--------|------------|------------|
| Skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 22 615 515 | 35 719 570 |
|-----------------------------|--------|------------|------------|

### Summa långfristiga skulder

22 615 515 35 719 570

### Kortfristiga skulder

|                                              |        |            |         |
|----------------------------------------------|--------|------------|---------|
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 15 102 929 | 572 748 |
| Leverantörsskulder                           |        | 168 309    | 102 367 |
| Skatteskulder                                |        | 3 860      | 0       |
| Övriga skulder                               | 14     | 137 735    | 139 000 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 602 551    | 614 484 |

### Summa kortfristiga skulder

16 015 384 1 428 599

### Summa eget kapital och skulder

48 328 277 45 755 528

5

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Fond för yttre underhåll*

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att tacka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma

#### *Avskrivningar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,68 %

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

|                                   | 2020-01-01<br><u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder              | 4 681 080                        | 4 681 080                        |
| Hyror lokaler                     | 2 496                            | 2 496                            |
| Hyror parkering                   | 173 828                          | 172 512                          |
| Övriga hyresintäkter              | 744                              | 744                              |
| Övriga intäkter                   | 11 113                           | 400                              |
|                                   | <hr/>                            | <hr/>                            |
| Brutto                            | 4 869 261                        | 4 857 232                        |
| Hyresförluster vakanser parkering | -914                             | 0                                |
| <b>Summa nettoomsättning</b>      | <b><u>4 868 347</u></b>          | <b><u>4 857 232</u></b>          |

JS

**Not 3 Driftskostnader**

|                                  | 2020-01-01<br><u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> |
|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel                | 206 183                          | 251 832                          |
| Reparationer, löpande underhåll  | 267 652                          | 443 415                          |
| Elavgifter                       | 150 448                          | 150 848                          |
| Uppvärmning                      | 476 850                          | 498 716                          |
| Vatten och avlopp                | 118 894                          | 105 382                          |
| Renhållning                      | 110 080                          | 121 044                          |
| Försäkringar                     | 92 397                           | 87 224                           |
| Kabel-TV / Internet              | 154 895                          | 152 086                          |
| Övriga fastighetskostnader       | 6 179                            | 3 287                            |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 120 570                          | 116 410                          |
| <b>Summa driftskostnader</b>     | <b><u>1 704 148</u></b>          | <b><u>1 930 244</u></b>          |

**Not 4 Periodiskt underhåll**

|                                     | 2020-01-01<br><u>-2020-12-31</u> | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rengöring frånluftsventilation, OVK | 75 000                           | 0                                |
| Taksäkerhet                         | 23 879                           | 0                                |
| Stuprör                             | 45 638                           | 0                                |
| Byte radiatorer                     | 216 848                          | 0                                |
| Stamspolning                        | 0                                | 55 000                           |
| Byte ståldörr                       | 0                                | 28 161                           |
| Lagning tak m m                     | 0                                | 69 524                           |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b>   | <b><u>361 365</u></b>            | <b><u>152 685</u></b>            |

*Handwritten signature*

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                         | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Förbrukningsinventarier                 | 26 115                                  | 3 150                                   |
| Kontorsmaterial                         | 1 756                                   | 623                                     |
| Kommunikation                           | 5 316                                   | 5 128                                   |
| Revision                                | 13 200                                  | 12 900                                  |
| Föreningsmöten                          | 6 204                                   | 4 078                                   |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 80 735                                  | 80 760                                  |
| Övriga förvaltningskostnader            | 11 062                                  | 11 985                                  |
| Konsultarvoden                          | 26 672                                  | 0                                       |
| Medlems- och föreningsavgifter          | 750                                     | 750                                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>   | <b>171 810</b>                          | <b>119 374</b>                          |

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 94 600                                  | 93 000                                  |
| Sociala kostnader                       | 16 297                                  | 13 794                                  |
| Kostnadsersättning                      | 463                                     | 0                                       |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b>111 360</b>                          | <b>106 794</b>                          |

**Not 7 Finansiella intäkter**

|                                   | <u>2020-01-01</u><br><u>-2020-12-31</u> | <u>2019-01-01</u><br><u>-2019-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 31 868                                  | 21 911                                  |
| Övriga ränteintäkter              | 229                                     | 2 095                                   |
| Utdelning MBF                     | 67 150                                  | 55 300                                  |
| Utdelning LF Bergslagen           | 8 537                                   | 0                                       |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b>107 784</b>                          | <b>79 306</b>                           |



**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

|                                                     | <u>2020-12-31</u>        | <u>2019-12-31</u>        |
|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnader                                           |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 49 827 663               | 49 827 663               |
| Inköp/Aktiveringar, Hissbyte                        | 5 768 350                | 0                        |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden            | 55 596 013               | 49 827 663               |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                 | -13 283 316              | -12 541 931              |
| Årets avskrivningar                                 | -933 662                 | -741 385                 |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
| Utgående ackumulerade avskrivningar                 | -14 216 978              | -13 283 316              |
| Utgående planenligt värde                           | <u>41 379 035</u>        | <u>36 544 347</u>        |
| Mark                                                |                          |                          |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 1 340 000                | 1 340 000                |
| Utgående planenligt värde                           | 1 340 000                | 1 340 000                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>42 719 035</u></b> | <b><u>37 884 347</u></b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                               |                          |                          |
| Taxeringsvärde byggnad                              | 56 625 000               | 56 625 000               |
| Taxeringsvärde mark                                 | 32 000 000               | 32 000 000               |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                     | 88 625 000               | 88 625 000               |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande          |                          |                          |
| Bostäder                                            | 88 000 000               | 88 000 000               |
| Lokaler                                             | 625 000                  | 625 000                  |
|                                                     | <hr/>                    | <hr/>                    |
|                                                     | 88 625 000               | 88 625 000               |

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                       | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden           | 5 147 577         | 970 302           |
| - Årets; Pågående arbete med hissbyte | 620 773           | 4 177 275         |
| - Omklassificeringar m m              | -5 768 350        | 0                 |
|                                       | <hr/>             | <hr/>             |
| Utgående anskaffningsvärden           | 0                 | 5 147 577         |
|                                       | <hr/>             | <hr/>             |
| Redovisat värde                       | 0                 | <u>5 147 577</u>  |

5

**Not 10      Andra långfristiga fordringar**

|                                  | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående fordringar på medlemmar | 0                 | 92 525            |
| Avgår: Årets inbetalningar       | 0                 | -92 525           |
|                                  | -                 | -                 |
| Utgående fordringar på medlemmar | 0                 | 0                 |

**Not 11      Övriga fordringar**

|                                             | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skattekontot                                | 10                | 0                 |
| Skattefordringar                            | 0                 | 300               |
|                                             | -                 | -                 |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <u>10</u>         | <u>300</u>        |



**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u>                                                                                       | <u>Ränta %</u> | <u>Rantan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Nordea Hypotek                                                                                          | 1,47           | 2029-06-25                     | 7 116 635                          |
| Nordea Hypotek                                                                                          | 1,26           | 2027-06-24                     | 7 000 000                          |
| Nordea Hypotek                                                                                          | 1,07           | 2026-01-02                     | 4 000 000                          |
| Nordea Hypotek                                                                                          | 0,47           | 2021-08-18                     | 4 189 609                          |
| Nordea Hypotek                                                                                          | 0,92           | 2022-04-20                     | 4 958 880                          |
| Nordea Hypotek                                                                                          | 0,66           | 2021-06-28                     | 6 983 680                          |
| Nordea Hypotek                                                                                          | 0,66           | 2021-06-28                     | 3 469 640                          |
| Summa skulder till kreditinstitut                                                                       |                |                                | 37 718 444                         |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår                       |                |                                | -575 000                           |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår |                |                                | -14 527 929                        |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut                                                          |                |                                | 22 615 515                         |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om               |                |                                | 34 843 444                         |

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktselser**

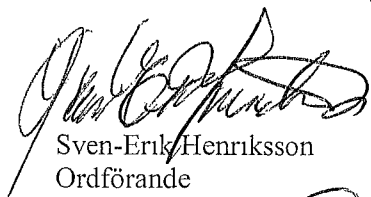
|                                                                                                  | <u>2020-12-31</u> | <u>2019-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                        |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 44 525 000        | 44 525 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>44 525 000</b> | <b>44 525 000</b> |

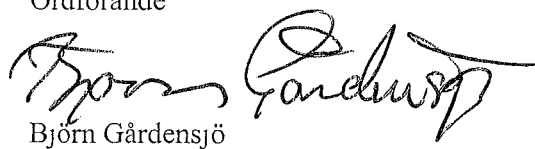
5

Not 14 Övriga skulder

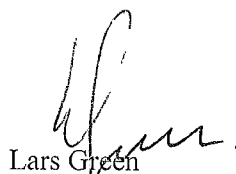
|                                          | <u>2020-12-31</u>     | <u>2019-12-31</u>     |
|------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personalens källskatt                    | 19 230                | 20 910                |
| Upplupna sociala avgifter                | 10 404                | 9 989                 |
| Avsättning medlemmarnas reparationsfond  | 108 101               | 108 101               |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b><u>137 735</u></b> | <b><u>139 000</u></b> |

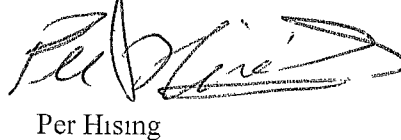
Västerås 2021-04-07

  
Sven-Erik Henriksson  
Ordförande

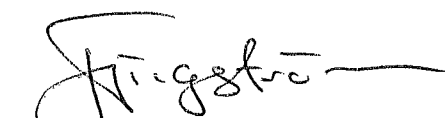
  
Björn Gårdensjö

  
Jan Erik Jansson

  
Lars Green

  
Per Hising

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-09.

  
Johan Tingström  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Henrik i Västerås, org.nr 716412-1985

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Henrik i Västerås för år 2020.

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 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.

#### 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 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 bedomningen 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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 lampligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhamtade 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 inhamtas 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 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 Bostadsrättsföreningen Henrik i Västerås för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamoter 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*. 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 inhamtat 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 bedomning 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 angelagenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedoma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelagenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhamta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedoma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon forsummelse 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 bedoma 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 forsummer 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 provar 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.

Vasterås den 9 april 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingstrom'.

Johan Tingstrom  
Auktoriserad revisor