

BRF Vasastaden nr 9
Org nr 716419-1798

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 2020-03-02 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Margareta Hermansson	Ordförande	2021
Fredrika Blom	Vice ordförande	2022
Fredrik Gustavsson	Sekreterare	2021
Anita Pettersson	Ledamot	2022, Avflyttad
Anja Visti	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Jan Virking och Gerhard Böhm.

Föreningsstämman reserverade 47 300 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Magna 1 Västerås, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 23 lägenheter och 1 lokal fördelade enligt följande:

4 st	3 rum och kök
3 st	2 1/2 rum och kök
13 st	2 rum och kök
3 st	1 rum och kök
1 st	lokal

Nybyggnadsår enligt fastighetstaxeringen är 1929 och värdeår efter ombyggnad är 1987. Verkligt nybyggnadsår för den äldre husbyggnaden är 1909.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.

Total yta är 1 811 m², varav bostäder 1 711 m² och lokal 100 m². Lokalen hyrs ut till en yta av 58 m².

Under räkenskapsåret har 2 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen innefattar brand, vattenskada, inbrott och ansvarighet. Dessutom ingår fullserviceavtal inklusive husbocksförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

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

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

Föreningen har tecknat ett avtal med Mark Södergren och Flink AB om lokalvård och fastighetsskötsel.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt värmesladd.

Under 2021 har föreningen inga större planerade åtgärder.

Föreningens årsavgifter planeras vara oförändrade för kommande verksamhetsår.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	1 332 684	1 332 684	1 323 981	1 312 624
Resultat efter finansiella poster	kr	-18 222	126 694	245 503	85 094
Soliditet	%	17	17	16	14
Likviditet	%	709	656	576	466
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	752	752	752	752
Låneskuld per totala kvm	kr	5 248	5 335	5 405	5 475
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	105	113	115	119
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	129 000	1 082 998	664 115	126 694
Reservering till yttre fond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-123 625	123 625	
Balansering av föregående års resultat			126 694	-126 694
Årets resultat				<u>-18 222</u>
Belopp vid årets utgång	129 000	1 159 373	714 434	-18 222



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	714 434
Årets resultat	-18 222

696 212

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-254 481
I ny räkning balanseras	750 693

696 212

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-18 222
Dispositioner	54 481

Årets resultat efter dispositioner 36 259

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 104 892



Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 332 684	1 332 684
Summa rörelseintäkter		1 332 684	1 332 684
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-645 411	-606 657
Periodiskt underhåll	4	-254 481	-123 625
Övriga externa kostnader	5	-69 216	-81 470
Arvoden och personalkostnader	6	-59 251	-56 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 119	-251 119
Summa rörelsekostnader		-1 279 478	-1 119 049
Rörelseresultat		53 206	213 635
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	35 535	24 355
Räntekostnader		-106 963	-111 296
Summa finansiella poster		-71 428	-86 941
Resultat efter finansiella poster		-18 222	126 694
Årets resultat		-18 222	126 694
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-18 222	126 694
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		254 481	123 625
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-200 000	-200 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		36 259	50 319



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

9 291 393

9 542 512

Summa materiella anläggningstillgångar

9 291 393

9 542 512

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 300

2 300

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 300

2 300

Summa anläggningstillgångar

9 293 693

9 544 812

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

11 081

12 259

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

29 255

27 346

Klientmedel i SHB

2 369 054

2 313 517

Summa kortfristiga fordringar

2 409 390

2 353 122

Summa omsättningstillgångar

2 409 390

2 353 122

Summa tillgångar

11 703 083

11 897 934

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

129 000

129 000

Fond för yttre underhåll

1 159 373

1 082 998

Summa bundet eget kapital

1 288 373

1 211 998

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

714 434

664 115

Årets resultat

-18 222

126 694

Summa fritt eget kapital

696 212

790 809

Summa eget kapital

1 984 585

2 002 807

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

9 378 720

9 536 370

Summa långfristiga skulder

9 378 720

9 536 370

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

126 120

126 120

Leverantörsskulder

37 628

38 865

Övriga skulder

12

26 138

23 627

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

149 892

170 145

Summa kortfristiga skulder

339 778

358 757

Summa eget kapital och skulder

11 703 083

11 897 934

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad, slutavskriven 2057 60 år

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 285 884	1 285 884
Övriga hyresintäkter	46 800	46 800
Brutto	1 332 684	1 332 684
Summa nettoomsättning	1 332 684	1 332 684

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	67 403	84 047
Reparationer, löpande underhåll	57 981	83 248
Elavgifter	56 527	53 817
Uppvärmning	190 278	205 374
Vatten och avlopp	38 977	32 105
Renhållning	126 484	41 328
Försäkringar	41 102	38 602
Kabel-TV / Internet	29 812	29 812
Övriga fastighetskostnader	2 919	5 593
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 927	32 731
Summa driftskostnader	<u>645 410</u>	<u>606 657</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Byte av värmeväxlare	228 242	0
Ny mangel	26 239	0
Byte av låscylinder	0	123 625
Summa periodiskt underhåll	<u>254 481</u>	<u>123 625</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Övriga hyreskostnader	0	338
Förbrukningsinventarier	1 299	140
Kontorsmaterial	1 126	938
Kommunikation	10 508	10 256
Revision	13 600	12 300
Föreningsmöten	3 316	844
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 263	35 275
Övriga förvaltningskostnader	3 504	10 905
Konsultarvoden	0	9 875
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>69 216</u>	<u>81 471</u>

5

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	47 300	46 500
Sociala kostnader	11 951	9 678
Summa arvoden, personalkostnader	<u>59 251</u>	<u>56 178</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 251	8 244
Övriga ränteintäkter	33	11
Utdelning MBF	19 550	16 100
Återbäring Länsförsäkringar	5 701	0
Summa finansiella intäkter	<u>35 535</u>	<u>24 355</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 972 000	12 972 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 972 000	12 972 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 429 488	-3 178 369
Årets avskrivningar	-251 119	-251 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 680 607	-3 429 488
Utgående planenligt värde	<u>9 291 393</u>	<u>9 542 512</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>9 291 393</u>	<u>9 542 512</u>



	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 706 000	13 706 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
	21 306 000	21 306 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	21 200 000	21 200 000
Lokaler	106 000	106 000
	21 306 000	21 306 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	18	0
Skattefordringar	11 063	12 259
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>11 081</u>	<u>12 259</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	0,96	2022-06-22	5 600 000
Swedbank Hypotek	1,47	2023-03-24	1 789 000
Swedbank Hypotek	1,08	2024-12-20	2 115 840

Summa:	9 504 840
Avgår kortfristig del	-126 120
Summa skulder till kreditinstitut	9 378 720
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	8 874 240



Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	12 662 000	12 662 000
Summa ställda säkerheter	12 662 000	12 662 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalens källskatt	14 188	13 949
Sociala avgifter	11 951	9 678
Summa övriga kortfristiga skulder	26 139	23 627

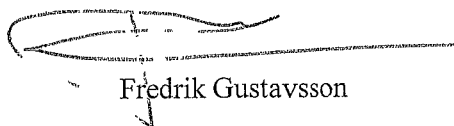
Västerås 2021-02-05



Margareta Hermansson
Ordförande



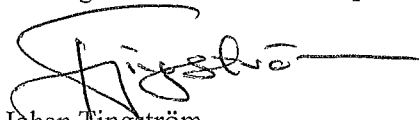
Fredrika Blom



Fredrik Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-02-14.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasastaden 9 org.nr 716419-1798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasastaden 9 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 och kassaflöde 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 inhamtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om 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 inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fasta uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar 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 handlingarna 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 Vasastaden 9 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 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*. 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 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 angelagenheter. 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 angelagenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av rakenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 14 februari 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingstrom', written over a horizontal line.

Johan Tingstrom
Auktoriserad revisor