

Årsredovisning för
Brf Västerbacken 2
769623-4520

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerbacken 2, 769623-4520 får härmed avge årsredovisning för 2020. Årsredovisningen har upprättats i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen bildades 2011-06-08 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2011-08-03, föreningens nu gällande stadgar registrerades 2018-12-03. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-07-12.

Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Enköping.

Styrelsesammansättning

Styrelseordförande

Emily Melin

Ordinarie ledamöter

Fredrik Backlund

Petri Laitala

Katja Törmänen

Suppleanter

Marcus Liberg

Håkan Lindblad

Chatarina Sigge

Revisor

Clas Pettersson, Torpa Revision & Redovisning

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av FF-Fastighetservice AB.

Arsavgifter

Arsavgifter för 2021 kommer att lämnas oförändrade såvitt kan förutses.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 8 stycken protokollförda styrelsemöten hållits, varav ett konstituerande.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-29.

Överlåtelse

Under året har två överlåtelse skett i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid året ingång: 35 stycken

Tillkommande medlemmar: 4 stycken

Avgående medlemmar: 2 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 37 stycken

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Folksam, till 2021-09-01.

EM
PL

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Enköping Galgvreten 2:92 2012-08-22. Fastigheten består av en byggnad med 28 lägenheter. Bostadsrättsföreningen disponerar 20 stycken p-däckplatser samt 8 stycken markparkeringsplatser, dvs 28 stycken p-platser. Total BOA 2039 kvm. Totalentreprenadsavtal tecknades med Peab Bostad AB 2012-08-30.

Samfällighetsföreningen

Från fastigheten Galgvreten 2:60 avstyckades tre fastigheter för tre olika bostadsrättsföreningar. (Brf Västerbacken, Brf Västerbacken 2 och Brf Västerbacken 3). De tre fastigheterna ingår i Samfällighetsföreningen Västerbacken med del i gemensamhetsanläggning GA:9 för förvaltning av p-däck/parkeringsplatser, markparkeringsplatser, VA-ledningar från anslutningspunkt till kommunala VA-ledningar, lek- och grönytor, bil- och gångvägar, sophus med sortering samt förrådsbyggnader. Bostadsrättsföreningens andel är 1/3.

Fastighetsbeteckning: Galgvreten 2:92

Adress: Västerleden 76 B

Byggår: 2013

Taxeringsvärde: 23 900 000 varav byggnadsvärde 20 400 000 kronor

Total boyta: 2 039 m²

Fastighetens areal: 402m²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 1 stycken

2 rum och kök: 8 stycken

3 rum och kök: 13 stycken

4 rum och kök: 6 stycken

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har i början på året haft problem med en varmvattentermostat vilket ledde till att huset hade brist på varmvatten under en kortare tid.

Föreningen har en Facebooksida endast öppen för medlemmar. Den är mycket aktiv och där kan de boende hjälpa varandra.

Hemsidan som är ett levande dokument arbetas på kontinuerligt under året. När tid finns.

De kvarvarande lånen som legat på Swedbank är nu alla överflyttade till Nordea som gett oss ett mycket bättre ränteläge.

I somras hyrde föreningen en Foodtruck och bjöd in de andra husen. En mycket uppskattad gest i dessa tider.

em
PL

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 524 028	1 537 899	1 549 971	1 552 140
Resultat efter finansiella poster	158 028	168 184	218 625	65 312
Soliditet, %	68,9	68,3	66,6	66,3
Balansomslutning	51 936 242	52 210 095	53 282 133	53 179 743
Årsavgift per kvm	648	648	648	646
Lån per kvm	7 766	7 999	8 581	8 625
Elkostnad per kvm	49	52	49	49
Värmekostnad per kvm	67	68	70	72
Vattenkostnad per kvm	37	35	33	34

Eget kapital

	Upplåtelseavg/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 300 000	405 156	-234 209	168 184
Resultat disp enligt stämmobeslut			168 184	-168 184
Fonddispoenl årsstämmobeslut		160 475	-160 475	
Årets resultat				158 028
Belopp vid årets slut	35 300 000	565 631	-226 500	158 028

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-226 500
Årets resultat	158 028
Totalt	-68 472
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	160 475
Balanseras i ny räkning	-228 947
Summa	-68 472

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

PL

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 524 028	1 537 899
Övriga rörelseintäkter		-	18 204
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 524 028	1 556 103
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-626 762	-626 029
Övriga externa kostnader		-132 637	-130 101
Personalkostnader	3	-62 008	-61 876
Avskrivningar		-356 667	-356 667
Summa rörelsekostnader		-1 178 074	-1 174 673
Rörelseresultat		345 954	381 430
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 926	-213 246
Summa finansiella poster		-187 926	-213 246
Resultat efter finansiella poster		158 028	168 184
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		158 028	168 184
Skatter			
Årets resultat		158 028	168 184

ed
PL

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	50 953 334	51 310 001
Summa materiella anläggningstillgångar		50 953 334	51 310 001
Summa anläggningstillgångar		50 953 334	51 310 001
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52	62
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		24 580	29 638
Övriga fordringar		1 398	6 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	72 728	69 589
Summa kortfristiga fordringar		98 758	105 838
Kassa och bank			
Kassa och bank		884 150	794 256
Summa kassa och bank		884 150	794 256
Summa omsättningstillgångar		982 908	900 094
SUMMA TILLGÅNGAR		51 936 242	52 210 095

PL
PL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		22 429 000	22 429 000
Upplåtelseavgifter		12 871 000	12 871 000
Fond yttre underhåll		565 631	405 156
Summa bundet eget kapital		35 865 631	35 705 156
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-226 500	-234 209
Årets resultat		158 028	168 184
Summa fritt eget kapital		-68 472	-66 025
Summa eget kapital		35 797 159	35 639 131
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6,7	15 835 000	16 210 000
Summa långfristiga skulder		15 835 000	16 210 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		-	100 000
Leverantörsskulder		50 126	45 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	253 957	215 524
Summa kortfristiga skulder		304 083	360 964
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 936 242	52 210 095

OK
PL

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa eller enligt underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital, efter att beslut fattats av stämman, och tas ej som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten, ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endas inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i procent av balansomslutningen

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas flyta in.

EL
DL

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter p-plats	105 650	106 450
Årsavgifter bostäder	1 321 272	1 321 272
Vatten	10 216	42 975
Vatten (moms)	27 061	-
El	16 996	67 201
El (moms)	42 825	-
Öresutjämning	8	1
Summa	1 524 028	1 537 899

Not 2 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	51 072	50 772
Serviceavtal	12 390	12 392
Hiss	18 217	13 188
Reparation & Underhåll	44 983	51 655
El	100 867	105 326
Värme	136 610	137 762
Vatten	75 400	71 731
Försäkringspremie	13 973	12 703
Andel gemensamhetsanläggning	173 250	170 500
Summa	626 762	626 029

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	48 098	47 500
Summa	48 098	47 500
Sociala kostnader	13 910	14 376
Summa	62 008	61 876

ell
PL

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 450 000	53 450 000
	53 450 000	53 450 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 139 999	-1 783 332
-Årets avskrivning enligt plan	-356 667	-356 667
	-2 496 666	-2 139 999
Redovisat värde vid årets slut	50 953 334	51 310 001
Bokfört värde byggnad	40 303 334	40 660 001
Bokfört värde mark	10 650 000	10 650 000
	50 953 334	51 310 001

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	72 728	69 589
	72 728	69 589

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2020-12-31	2019-12-31
Sparbanken Enköping 896-8			-	5 445 000
Nordea Hypotek 3978 89 39821			-	475 000
Nordea Hypotek 3978 89 39848	2024-09-18	0,95%	5 445 000	5 445 000
Nordea Hypotek 3978 89 39856	2027-09-15	1,35%	4 945 000	4 945 000
Nordea Hypotek 3979 82 48104	2022-09-30	0,63%	500 000	-
Nordea Hypotek 3979 82 48112	2022-09-21	0,70%	4 945 000	-
			15 835 000	16 310 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			100 000	100 000
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)				5 820 000
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen			15 735 000	10 390 000
			15 835 000	16 310 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 150 000	18 150 000
Summa ställda säkerheter	18 150 000	18 150 000

OK
PL

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	47 300	46 500
Upplupna sociala avgifter	14 850	14 500
Upplupna utgiftsräntor	39 513	554
Förutbetalda avgifter	118 185	117 485
Upplupna kostnader	22 234	24 610
Beräknat arvode revision	11 875	11 875
	253 957	215 524

Underskrifter

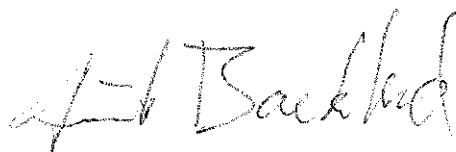
Enköping 2021-03-25



Emily Melin
Styrelseordförande



Petri Laitala



Fredrik Backlund



Katja Törmänen

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-30



Clas Pettersson, Torpa Revision & Redovisning
Vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västerbacken 2
Org.nr 769623-4520

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västerbacken 2 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 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. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Brf Västerbacken 2 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. 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.

Vingåker den 30 mars 2021



Clas Pettersson
Revisor