

Årsredovisning för
Brf Västerbacken 2
769623-4520

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västerbacken 2, 769623-4520 får härmed avge årsredovisning för 2019. 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

Kristina Lundqvist

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.

Årsavgifter

Årsavgifter för 2020 kommer att lämnas oförändrade såvitt kan förutses.

Sammanträden

Under bokföringsåret har 7 stycken protokollförda styrelsemöten hållits, varav två konstituerande. Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Överlåtelser

Under året har fyra överlåtelser skett i föreningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid året ingång: 35 stycken

Tillkommande medlemmar: 5 stycken

Avgående medlemmar: 5 stycken

Antal medlemmar vid årets utgång: 35 stycken

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Folksam, till 2020-09-01.

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

Arbetet efter förra årets lilla vattenskada på vån 4 slutfördes i början av året.

I september så bytte vi bank på två av föreningens lån då löptiden föll ut. Vi valde då att flytta dessa lån till Nordea och binda så mycket kapital som möjligt så lång tid som möjligt.

I övrigt har det varit ett lugnt år för föreningen. Mycket av saker som hänt har skötts av samfälligheten. Några av dessa är: gallring i skogen ovanför vårt hus, anläggning av staket och häck. I övrigt så pågick arbetet att via samfälligheten och de andra husen kunna få samma fastighetsförvaltningsföretag och på så sätt få ner kostnader.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 537 899	1 549 971	1 552 140	1 539 312
Resultat efter finansiella poster	168 184	218 625	65 312	-72 123
Soliditet, %	68,3	66,6	66,3	66,2
Balansomslutning	52 210 095	53 282 133	53 179 743	53 113 859
Årsavgift per kvm	648	648	646	648
Lån per kvm	7 999	8 581	8 625	8 670
Elkostnad per kvm	52	49	49	67
Värmekostnad per kvm	68	70	72	79
Vattenkostnad per kvm	35	33	34	29

Eget kapital

	Upplåtelseavg/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 300 000	244 680	-292 358	218 625
Resultat disp enligt stämmobeslut			218 625	-218 625
Fonddispoenl årsstämmobeslut		160 476	-160 476	
Årets resultat				168 184
Belopp vid årets slut	35 300 000	405 156	-234 209	168 184

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-234 209
Årets resultat	168 184
Totalt	-66 025
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	160 475
Balanseras i ny räkning	-226 500
Summa	-66 025

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	1 537 899	1 549 971
Övriga rörelseintäkter		18 204	123 061
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 556 103	1 673 032
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-626 029	-692 258
Övriga externa kostnader		-130 101	-123 950
Personalkostnader	3	-61 876	-59 785
Avskrivningar		-356 667	-356 667
Summa rörelsekostnader		-1 174 673	-1 232 660
Rörelseresultat		381 430	440 372
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 246	-221 747
Summa finansiella poster		-213 246	-221 747
Resultat efter finansiella poster		168 184	218 625
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		168 184	218 625
Skatter			
Årets resultat		168 184	218 625

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	51 310 001	51 666 668
Summa materiella anläggningstillgångar		51 310 001	51 666 668
Summa anläggningstillgångar		51 310 001	51 666 668
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		62	62
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		29 638	30 482
Övriga fordringar		6 549	6 549
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	69 589	68 571
Summa kortfristiga fordringar		105 838	105 664
Kassa och bank			
Kassa och bank		794 256	1 509 801
Summa kassa och bank		794 256	1 509 801
Summa omsättningstillgångar		900 094	1 615 465
SUMMA TILLGÅNGAR		52 210 095	53 282 133

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
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		405 156	244 680
Summa bundet eget kapital		35 705 156	35 544 680
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-234 209	-292 358
Årets resultat		168 184	218 625
Summa fritt eget kapital		-66 025	-73 733
Summa eget kapital		35 639 131	35 470 947
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	16 210 000	17 405 488
Summa långfristiga skulder	7	16 210 000	17 405 488
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		100 000	90 752
Leverantörsskulder		45 440	88 381
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	215 524	226 565
Summa kortfristiga skulder		360 964	405 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 210 095	53 282 133

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 aviserar 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.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hysesintäkter p-plats	106 450	107 508
Årsavgifter bostäder	1 321 272	1 321 272
Debitering vatten	42 975	47 989
Debitering el	67 201	73 200
Öresutjämning	1	2
Summa	1 537 899	1 549 971

Not 2 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	50 772	49 152
Serviceavtal	12 392	12 392
Hiss	13 188	6 878
Reparation & Underhåll	51 655	130 012
Planteringar		307
El	105 326	100 432
Värme	137 762	142 583
Vatten	71 731	68 099
Försäkringspremie	12 703	11 903
Andel gemensamhetsanläggning	170 500	170 500
Summa	626 029	692 258

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	47 500	45 500
Summa	47 500	45 500
Sociala kostnader	14 376	14 285
Summa	61 876	59 785

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	53 450 000	53 450 000
	53 450 000	53 450 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 783 332	-1 426 665
-Årets avskrivning enligt plan	-356 667	-356 667
	-2 139 999	-1 783 332
Redovisat värde vid årets slut	51 310 001	51 666 668
Bokfört värde byggnad	40 660 001	41 016 668
Bokfört värde mark	10 650 000	10 650 000
	51 310 001	51 666 668

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	69 589	68 571
	69 589	68 571

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek 4716				5 445 000
Swedbank Hypotek 4732				5 445 000
Sparbanken Enköping 907-3				1 161 240
Sparbanken Enköping 896-8	2020-09-30	1,37%	5 445 000	5 445 000
Nordea Hypotek 3978 89 39821	2020-09-30	0,66%	475 000	
Nordea Hypotek 3978 89 39848	2024-09-18	0,95%	5 445 000	
Nordea Hypotek 3978 89 39856	2027-09-15	1,35%	4 945 000	
			16 310 000	17 496 240
Avgår kortfristig del inom 1 år			100 000	90 752
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen			400 000	363 008
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen			15 810 000	17 042 480
			16 310 000	17 496 240

Not 7 Ställda säkerheter

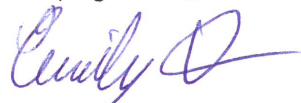
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	18 150 000	18 150 000
Summa ställda säkerheter	18 150 000	18 150 000

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

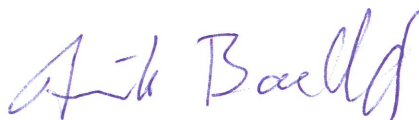
	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna arvoden	46 500	45 500
Upplupna sociala avgifter	14 500	13 650
Upplupna utgiftsräntor	554	25 525
Förutbetalda avgifter	117 485	105 733
Upplupna kostnader	24 610	24 157
Beräknat arvode revision	11 875	12 000
	215 524	226 565

Underskrifter

Enköping 2020-03-13



Emily Melin
Styrelseordförande



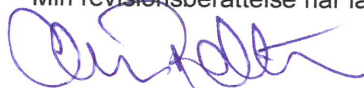
Fredrik Backlund

Petri Laitala



Katja Törmänen

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-03-17



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 2019.

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 2019-12-31 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 fortlöpa 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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 17 mars 2020

Clas Pettersson
Revisor