



# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Västeråker

Org nr 784400-2555

Styrelsen för Brf Västeråker får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

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

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-14.

Föreningens fastighet, Krakau 10 bebyggdes 1956 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Orsa kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 30 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätter.

Dessutom finns 16 garage.

#### Lägenhetsfördelning:

9	st 1 rum och kök		
16	st 2 rum och kök		
3	st 3 rum och kök		
2	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 818 kvm	Total lokalyta: 140 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butik	140,0	T.v.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko (fd )RB Fastighetsägares) Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-12-07 bestått av:

Ordinarie	Mikaela Frelin (kvarstår 1 år)
	Britt-Inger Spång (kvarstår 1 år)
	Axel Sundin (kvarstår 1 år)
	Kristina Mattsson (nyval 2 år)
	Anders Lindqvist (nyval 2 år)

Suppleanter	Lars-Olov Simu (nyval 1 år)
	Johan Ramstedt (nyval 1 år)

Styrelsen utlyste extra stämma 2020-01-05 för val av ordförande:

Ann-Marie Lindgren (nyval 1 år)

Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Anita Ågren (omval 1 år)	
Suppleant	Leif Zetterström (nyval 1 år)	
Valberedning	Alexander Lundin Bengt Lissel	sammankallande

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko (fd RB Fastighetsägare AB).  
Lägenhetsförteckningen hanteras av Simpleko (fd RB Fastighetsägare AB).  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

#### Fastighetens tekniska status

##### *Genomförda renoveringar och förbättringar*

2005 - Nya fönster och balkongdörrar.

2007 - Nya takfönster.

2009 - Nya tak över balkonger i mittbyggnad.

2009 - Ny balkongbeklädnad.

2012 - Relining av avloppssystem.

2013 - Ommålning av takkupor och entrétak.

2014 - Dränering på framsidan. Samt tilläggsisolering av grund med ISOdrän.

På baksidan av fastigheten har installerats en dagvattenbrunn.

2016 - Påbörjat takrenovering.

2017 - Anlagt p-plats, renoverat garage.

2018 - Fiberinstallation

Ommålning trapphus och källargångar

Nya lägenhetsdörrar

##### *Obligatoriska besiktningar och kontroller*

2014 - Radonmätning (i utvalda lgh enligt föreskrift). (Intervall vart 10:e år)

2014 - PCB-inventering. (Engångs)

2016 - Besiktning (Brandskyddskontroll) av eldstäder. (Intervall vart 6:e år)

2019 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) (Intervall vart 6:e år)

2020 - Sotning av eldstäder. (Intervall vart 3:e år)

2020- Energideklaration. (Intervall vart 10:e år)

Den i stadgarna stipulerade årliga fastighetsbesiktningen har, av styrelsen, löpande utförts under året.

##### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 23 328 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 99 940 kronor, varav 0 kronor föreslås tas ur yttre reparationsfonden i resultat dispositionen.

##### **Medlemsinformation**

Under perioden har 3 (4) överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen har beviljat 1 andrahandsupplåtelse under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar.

Årsavgifterna höjdes senast med 10% fr o m 1 april 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2019/20</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 178	1 176	1 098	1 037
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	64	-615	-363
Soliditet (%)	-24,3	-24,8	-25,1	21,9
Kassalikviditet (%)	71,5	105,5	136,6	60,7
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	195	5	105	205
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	583	583	543	520
Lån kronor per kvm yta	489	642	798	331

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändring eget kapital

	<b>Medelms- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	53 495	33 395	4 977	-447 667	63 823
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				63 823	-63 823
Reservering fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning					
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
<b>Årets resultat</b>					47 170
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>53 495</b>	<b>33 395</b>	<b>204 977</b>	<b>-583 844</b>	<b>47 170</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-583 844
årets vinst	47 170
	<b>-536 674</b>

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 000
i ny räkning överföres	-736 674
	<b>-536 674</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-07-01 -2020-06-30</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 177 798	1 176 423
Övriga rörelseintäkter		1 359	3 243
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 179 157</b>	<b>1 179 666</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-878 117	-851 887
Övriga externa kostnader	5	-72 996	-76 687
Personalkostnader	6	-85 558	-68 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 689	-93 260
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 108 360</b>	<b>-1 089 904</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>70 797</b>	<b>89 762</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 627	-25 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-23 627</b>	<b>-25 939</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>47 170</b>	<b>63 823</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>47 170</b>	<b>63 823</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>47 170</b>	<b>63 823</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	568 878	624 253
Inventarier, verktyg och installationer	8	127 791	144 105
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>696 669</b>	<b>768 358</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>696 669</b>	<b>768 358</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 123	5 701
Övriga fordringar	9	272 585	380 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 689	22 792
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>306 397</b>	<b>409 334</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 000</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>311 397</b>	<b>409 334</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 008 066</b>	<b>1 177 692</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		86 890	86 890
Yttre reparationsfond		204 977	4 977
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>291 867</b>	<b>91 867</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-583 844	-447 667
Årets resultat		47 170	63 823
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-536 674</b>	<b>-383 844</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-244 807</b>	<b>-291 977</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	817 572	1 081 750
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>817 572</b>	<b>1 081 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	70 952	84 500
Leverantörsskulder		63 281	36 987
Skatteskulder		0	841
Övriga skulder	12	91 866	94 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	209 202	171 045
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>435 301</b>	<b>387 919</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 008 066</b>	<b>1 177 692</b>



## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1956.

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

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

#### Anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

## Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter lokaler	43 200	41 400
Hysesintäkter garage och p-platser	78 750	78 600
Hysesintäkter övriga	9 144	9 544
Årsavgifter bostäder	1 060 080	1 060 080
Hysesbortfall ./.	-2 425	-2 250
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	0	3 063
Avsättning inre reparationsfond ./.	-10 951	-10 951
Övriga ersättningar och intäkter	176	180
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 183	0
	<b>1 179 157</b>	<b>1 179 666</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	23 328	101 712
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	99 940	22 750
	<b>123 268</b>	<b>124 462</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	18 374	16 909
Obligatorisk ventilationskontroll	0	4 500
Energideklarationer	10 000	0
Besiktning / Serviceavtal	5 814	2 859
Fastighetsel	30 338	30 567
Uppvärmning	360 823	344 734
Vatten	198 928	142 372
Sophämtning	40 678	43 642
Fastighetsförsäkring	41 824	41 246
Kabel-TV / Internet	34 465	86 991
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	13 605	13 605
	<b>754 849</b>	<b>727 425</b>

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	12 028	14 966
Revisionsarvode	0	1 500
Förvaltningsarvode	52 856	51 924
Övriga externa tjänster/kostnader	1 183	4 305
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 930	3 993
	<b>72 997</b>	<b>76 688</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	73 950	50 000
Löner övriga	1 000	0 2
Sociala avgifter	10 608	15 309
Övriga personalkostnader	0	2 760 2
	<b>85 558</b>	<b>68 069</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	2 998 220	2 998 220
Ingående anskaffningsvärden mark	148 000	148 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 146 220</b>	<b>3 146 220</b>
Ingående avskrivningar	-2 521 967	-2 445 021
Årets avskrivningar	-55 375	-76 946
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 577 342</b>	<b>-2 521 967</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>568 878</b>	<b>624 253</b>
Taxeringsvärden byggnader	3 312 000	3 312 000
Taxeringsvärden mark	852 000	852 000
	<b>4 164 000</b>	<b>4 164 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	163 138	163 138
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 138</b>	<b>163 138</b>
Ingående avskrivningar	-19 033	-2 719
Årets avskrivningar	-16 314	-16 314
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-35 347</b>	<b>-19 033</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>127 791</b>	<b>144 105</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	0	1 736
Skattefordringar	1 465	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	271 120	379 105
	<b>272 585</b>	<b>380 841</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	16 777	8 977
Förutbetald kabel-TV	10 956	10 956
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 956	2 859
	<b>30 689</b>	<b>22 792</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek	2,87	2022-04-30	17 500	227 500
Stadshypotek	2,15	löpande	678 524	938 750
			<b>696 024</b>	<b>1 166 250</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-70 952	-84 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 411 264 kronor.

### Not 12 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Källskatter	641	641
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	2 555	2 555
Inre reparationsfond	88 546	91 350
	<b>91 742</b>	<b>94 546</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner och arvoden	50 000	25 050
Upplupna sociala avgifter	16 467	15 000
Upplupna räntekostnader	3 402	4 060
Förskottsbetalda hyror och avgifter	107 206	102 856
Upplupna uppvärmningskostnader	13 626	15 578
Beräknat arvode för revision	2 500	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 000	6 000
	<b>209 201</b>	<b>171 044</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 228 200	1 228 200
	<b>1 228 200</b>	<b>1 228 200</b>

Orsa 2020-

Ann-Marie Lindgren  
ordförande

*Ann Marie Lindgren*

Britt-Inger Spång

*Britt-Inger Spång*

Axel Sundin

*Axel Sundin*

Min revisionsberättelse har lämnats .

*Anita Ågren*

Anita Ågren  
Lekmannarevisor

*Mikaela Frelin*

Mikaela Frelin

Kristina Mattsson

*Kristina Mattsson*

Anders Lindqvist

*Anders Lindqvist*