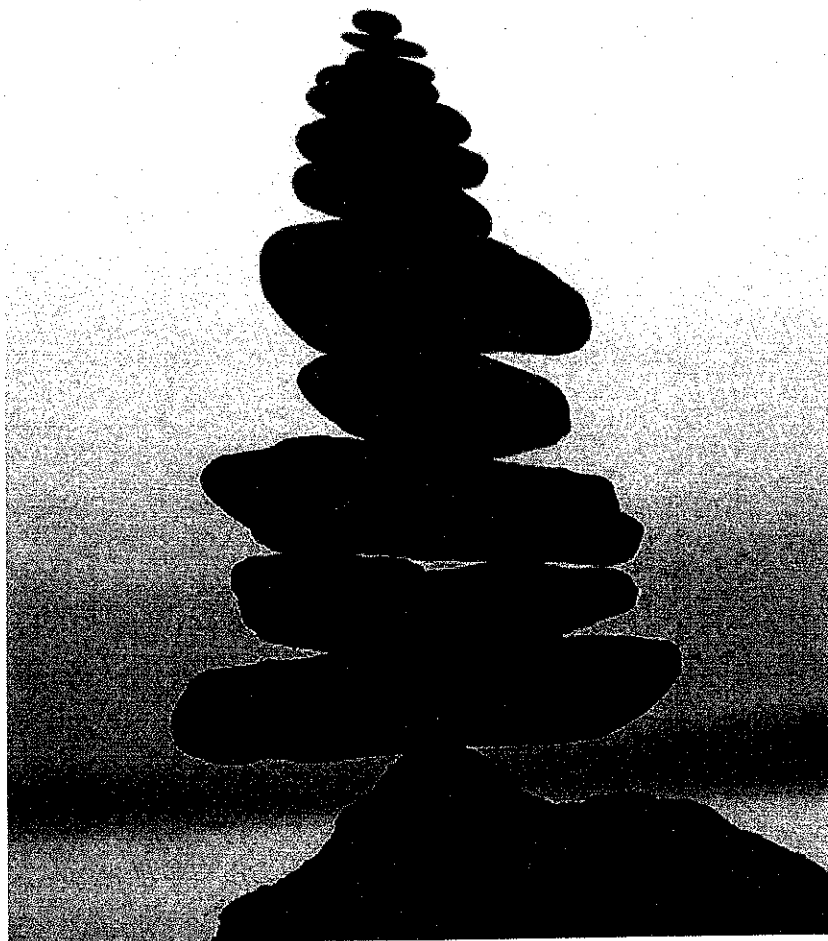


# Årsredovisning 2020/2021

BRF VÄSTERÅKER

784400-2555



Simpleko

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÄSTERÅKER

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-06-30.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank. ▲

## KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

**RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

**BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

**NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1954-09-04.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Orsa.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Krakau 10. Bebyggdes 1956 av Byggnadsfirman Anders Diös AB. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 30 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätter. Dessutom finns 16 garage och 18 p-platser. Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 818 kvm och 1 lokal om 140 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Ann-Marie Lindgren	Ordförande
Kristina Mattsson	Vice ordförande fr.o.m. 2020-12-18
Britt-Inger Spång	Sekreterare
Bengt Lissel	Ledamot
Anders Lindqvist	Ledamot
Anders Olsson	Suppleant
Lars-Olov Simu	Suppleant

### Valberedning

Vakant.

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas även av två i förening, Anna-Marie Lindgren, Bengt Lissel, Kristina Mattsson eller Britt-Inger Spång.

#### Revisorer

Anita Ågren	Internrevisor	
Kjell-Olof Persson	Internrevisor	Suppleant

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-12-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2-3 protokollförda sammanträden.

#### Utförda historiska underhåll

- 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 Diverse takreparationer.
- 2016 Installation av kodlås.
- 2017 Anlagt p-plats, renoverat garage.
- 2018 Fiberinstallation
- 2018 Ommålning trapphus och källargångar
- 2018 Nya lägenhetsdörrar

#### Avtal med leverantörer

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko som även hanterar lägenhetsförteckningen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

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

#### Övrig verksamhetsinformation

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**

Föreningen har låtit Kiwa Inspecta elbesiktiga fastigheten under året och det föreligger inga direkta åtgärder i dagsläget.

### Ekonomi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 25 504 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 79 921 kronor, varav 0 kronor föreslås tas ur yttre reparationsfonden i resultat dispositionen.

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Dessutom har styrelsen beviljat 1 andrahandsupplåtelse under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

### **Övrigt**

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

## Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 194 687	1 177 798	1 176 423	1 098 476
Resultat efter fin. poster	135 436	47 170	63 823	-616 077
Soliditet, %	-11	-24	-25	-25
Yttre fond	404 977	204 977	4 977	104 977
Taxeringsvärde	4 164 000	4 164 000	4 164 000	3 891 000
Bostadsyta, kvm	1 818	1 818	1 818	1 818
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	589	583	583	543
Lån per kvm bostadsyta, kr	450	489	642	798
Genomsnittlig skuldränta, %	2,32	2,30	1,98	2,05
Belåningsgrad, %	162,07	156,19	181,60	206,90

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## Förändringar i eget kapital

	2020-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-06-30
Insatser	53 495	-	-	53 495
Upplåtelseavgifter	33 395	-	-	33 395
Fond, yttre underhåll	204 977	-	200 000	404 977
Balanserat resultat	-583 844	47 170	-200 000	-736 674
Årets resultat	47 170	-47 170	133 812	133 812
<b>Eget kapital</b>	<b>-244 807</b>	<b>0</b>	<b>133 812</b>	<b>-110 995</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-736 674
Årets resultat	133 812
Totalt	<u>-602 862</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Balanseras i ny räkning	-702 862
	<u><u>-602 862</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



# Resultaträkning

	Not	2020-07-01 - 2021-06-30	2019-07-01 - 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 194 687	1 179 161
Rörelseintäkter		-4	-4
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 194 682</b>	<b>1 179 157</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-814 957	-878 117
Övriga externa kostnader	7	-84 192	-72 996
Personalkostnader	8	-59 248	-85 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 736	-71 689
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 039 133</b>	<b>-1 108 359</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>155 549</b>	<b>70 797</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-21 738	-23 627
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-21 738</b>	<b>-23 627</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>133 812</b>	<b>47 170</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>133 812</b>	<b>47 170</b>

# Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	504 450	568 878
Maskiner och inventarier	11	111 483	127 791
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>615 933</b>	<b>696 669</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>615 933</b>	<b>696 669</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 914	3 123
Övriga fordringar	12	4 300	1 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	40 609	30 689
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>52 823</b>	<b>35 277</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		358 481	276 120
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>358 481</b>	<b>276 120</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>411 304</b>	<b>311 397</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 027 237</b>	<b>1 008 066</b>

# Balansräkning

	Not	2021-06-30	2020-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 890	86 890
Fond för yttre underhåll		404 977	204 977
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>491 867</b>	<b>291 867</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-736 674	-583 844
Årets resultat		133 812	47 170
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-602 862</b>	<b>-536 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-110 995</b>	<b>-244 807</b>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar		94 797	88 546
<b>Summa avsättningar</b>		<b>94 797</b>	<b>88 546</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	0	817 572
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>817 572</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		18 421	63 281
Övriga kortfristiga skulder		3 317	3 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	204 125	209 201
Skulder till kreditinstitut		817 572	70 952
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 043 435</b>	<b>346 755</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 027 237</b>	<b>1 008 066</b>

# Noter

## Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Västeråker har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 %
Om- och tillbyggnad	5 %
Okänt konto: 1230	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Hysesintäkter, lokaler	43 200	43 200
Hysesintäkter, p-platser	79 008	78 750
Intäktsreduktion	-1 454	-2 425
Årsavgifter, bostäder	1 070 664	1 060 080
Övriga intäkter	3 264	-448
<b>Summa</b>	<b>1 194 682</b>	<b>1 179 157</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Besiktning och service	15 938	15 814
Städning	18 151	18 374
Trädgårdsarbete	2 243	0
Övrigt	25 504	23 328
<b>Summa</b>	<b>61 836</b>	<b>57 516</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Planerat underhåll	79 921	99 940
<b>Summa</b>	<b>79 921</b>	<b>99 940</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Fastighetsel	31 783	30 338
Sophämtning	43 998	40 678
Uppvärmning	353 432	360 823
Vatten	146 574	198 928
<b>Summa</b>	<b>575 787</b>	<b>630 767</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Fastighetsförsäkringar	39 975	41 824
Fastighetsskatt	13 605	13 605
Kabel-TV	43 833	34 465
<b>Summa</b>	<b>97 412</b>	<b>89 894</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Förbrukningsmaterial	16 028	6 930
Kameral förvaltning	53 177	52 856
Revisionsarvoden	2 500	0
Övriga förvaltningskostnader	12 487	13 211
<b>Summa</b>	<b>84 192</b>	<b>72 996</b>

<b>Not 8, Personalkostnader</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Löner, arbetare	0	1 000
Sociala avgifter	9 247	10 608
Styrelsearvoden	50 001	73 950
<b>Summa</b>	<b>59 248</b>	<b>85 558</b>

<b>Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	21 377	23 627
Övriga räntekostnader	361	0
<b>Summa</b>	<b>21 738</b>	<b>23 627</b>

<b>Not 10, Byggnad och mark</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	3 146 220	3 146 220
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>3 146 220</u>	<u>3 146 220</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 577 342	-2 521 967
Årets avskrivning	-64 428	-55 375
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 641 770</u>	<u>-2 577 342</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><b>504 450</b></u>	<u><b>568 878</b></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	148 000	148 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	3 312 000	3 312 000
Taxeringsvärde mark	852 000	852 000
<b>Summa</b>	<b>4 164 000</b>	<b>4 164 000</b>

<b>Not 11, Maskiner och inventarier</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	127 791	144 105
Inköp	-16 308	-16 314
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>111 483</u>	<u>127 791</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>111 483</u></u>	<u><u>127 791</u></u>
<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Avräkn skatter o avgifter	2 835	0
Skattefordringar	1 465	1 465
<b>Summa</b>	<b>4 300</b>	<b>1 465</b>
<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Förutb kostn,upplupn int	2 981	0
Förutbet försäkr premier	13 035	16 777
Förvaltning	13 631	0
Kabel-TV	10 962	10 956
Övr förutb kostn uppl int	0	2 956
<b>Summa</b>	<b>40 609</b>	<b>30 689</b>

**Not 14, Skulder till kreditinstitut**

	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2021-06-30	2020-06-30
Stadshypotek AB	2021-08-10	2,40 %	625 072	678 524
Stadshypotek AB	2022-04-30	2,87 %	192 500	210 000
<i>Varav kortfristig del</i>			817 572	70 952

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.  
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

**Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Beräknat revisionsarvode	2 500	2 500
El	1 736	0
Förutbetalda avgifter/hyror	100 791	107 206
Löner	50 000	50 000
Sociala avgifter	16 467	16 467
Uppvärmning	13 626	13 626
Utgiftsräntor	3 005	3 402
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>204 125</b>	<b>209 201</b>

**Not 16, Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	1 228 200	1 228 200
<b>Summa</b>	<b>1 228 200</b>	<b>1 228 200</b>



Orsa 15/11 2021

Ort och datum

Ann-Marie Lindgren

Ann-Marie Lindgren

Ordförande

Kristina Mattsson

Kristina Mattsson

Vice ordförande f.o.m. 2020-12-18

Britt-Inger Spång

Britt-Inger Spång

Sekreterare

Bengt Lissel

Bengt Lissel

Ledamot

Anders Lindqvist

Anders Lindqvist

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 11 - 07

Anita Ågren

Anita Ågren

Internrevisor