

Årsredovisning

för

BRF VÄSTERBOTTEN 3 och 4

769607-8059

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för BRF VÄSTERBOTTEN 3 och 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter till medlemmar med bostadsrätt.

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (äkta bostadsrättsförening).

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Lidingö kommun.

Bostadsrättsföreningen Västerbotten 3 och 4 förvärvade fastigheterna år 2004 och byggnaderna är uppförda 1946 respektive 1947. Föreningen består av 21 bostadslägenheter samt 1 lokal. Dessutom hyrs garageutrymme ut i Ordensbacken 8.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman den 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ulf Köping-Höggård	Ordförande
Elisabeth von Sydow	Ledamot
Jonas Hermansson	Ledamot
Hans Öhrn	Ledamot
Niclas Dahlin	Ledamot (avflyttad 1 feb 2021)
Olivera Forsmarker	Adjungerad (okt 2020)

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 10 protokollförda sammanträden.

Frågor som diskuterats är bland annat renovering och underhåll av fastigheterna, samt behandlat medlemmarnas frågor och föreningens ekonomi.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj.

Valberedning

Styrelsen

Revisor

Nicklas Feiff, auktoriserad revisor

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Mediator AB.
Städningen i trapphusen utförs av Atienza Städ & Hemservice AB.
Serviceavtal för tvättstugan genom Söderkyl.
Serviceavtal för värmeanläggningen genom Energisparkonsult.
Veterankraft kontrakteras för snöröjning och gräsklippning.
Larssons Plåt ombesörjer snöröjning på tak.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Fastighetsbeteckningen är Västerbotten 3 och 4
Byggnadsår: 1946 samt 1947
Tomtareal: 2 633 kvm
Uthyrningsbar area: 1 642,5 kvm, varav bostäder 1 486,5 kvm, lokal 106 kvm samt garage 50 kvm.

Fastigheten Västerbotten 3 består av 12 bostadslägenheter garage enligt följande fördelning:

Lägenhetstyp	Yta (kvm)	Antal	Bostadslägenheter
2,5 rok	54	5	4 br/1hr
2,5 rok	57	3	3 br.
3 rok	79	1	1 br.
3 rok	80	1	1 br.
3 rok	81	1	1 br.
5 rok	105	1	1 br.
Garage	50	1	

Fastigheten Västerbotten 4 består av 9 bostadslägenheter och 1 lokal enligt följande fördelning:

Lägenhetstyp	Yta (kvm)	Antal	Bostadslägenheter
1 rok	44	3	3 br
4 rok	87	2	2 br
4 rok	115,5	1	1 br
5 rok	93	3	3 br
Lokal	106	1	1 hr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomfört underhåll:

- Löpande mindre arbeten
- Extra grus vår

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 31 st.
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 2 st.
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret var 4 st.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29 st.

Bostadslägenheter överlåtelser

2020 var 20 av 21 lägenheter bostadsrätter. Under året har 2 bostadsrätter sålts.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 190	1 185	1 183	1 180
Resultat efter finansiella poster	80	98	103	-424
Soliditet (%)	70	70	70	69

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Räntekänslighet: (%) Räntebärande skuld/redovisad årsavgift. En ökad räntekostnad med 1 % -enhet motsvarar ca 9,2 procent av redovisad årsavgift för verksamhetsåret.

Totala hyresintäkter för verksamhetsåret utgör ca 22,6 procent av föreningens totala intäkter.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 235 320	5 215 312	507 957	-2 387 983	97 876	20 668 482
Disposition av föregående års resultat:				97 876	-97 876	0
Avsättning till yttre fond			52 000	-52 000		0
Årets resultat					79 834	79 834
Belopp vid årets utgång	17 235 320	5 215 312	559 957	-2 342 107	79 834	20 748 316

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 342 107
årets vinst	79 834
	-2 262 273

behandlas så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	52 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-2 314 273
	-2 262 273

Till fonden för yttre underhåll avsätts ett belopp motsvarande minst 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 189 656	1 185 348
Summa rörelseintäkter		1 189 656	1 185 348
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-709 497	-664 113
Övriga externa kostnader	4	-78 721	-83 544
Personalkostnader	5	-4 995	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 104	-187 104
Summa rörelsekostnader		-980 317	-940 755
Rörelseresultat		209 339	244 593
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 505	-146 717
Summa finansiella poster		-129 505	-146 717
Resultat efter finansiella poster		79 834	97 876
Resultat före skatt		79 834	97 876
Årets resultat		79 834	97 876

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	28 401 102	28 588 206
Summa materiella anläggningstillgångar		28 401 102	28 588 206
Summa anläggningstillgångar		28 401 102	28 588 206
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		44 833	42 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 778	21 646
Summa kortfristiga fordringar		67 611	63 667
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 135 306	889 224
Summa kassa och bank		1 135 306	889 224
Summa omsättningstillgångar		1 202 917	952 890
SUMMA TILLGÅNGAR		29 604 019	29 541 096

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 450 632	22 450 632
Fond för yttre underhåll		559 957	507 957
Summa bundet eget kapital		23 010 589	22 958 589
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 342 107	-2 387 983
Årets resultat		79 834	97 876
Summa fritt eget kapital		-2 262 272	-2 290 107
Summa eget kapital		20 748 317	20 668 482
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	8 335 675	8 459 671
Summa långfristiga skulder		8 335 675	8 459 671
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	123 996	123 996
Leverantörsskulder		215 359	106 706
Skatteskulder		89 906	85 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	90 766	96 247
Summa kortfristiga skulder		520 027	412 943
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 604 019	29 541 096

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		79 834	97 876
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		187 104	187 104
Betald skatt		1 100	3 035
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		268 038	288 015
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 132	-5 677
Förändring av leverantörsskulder		108 653	-18 059
Förändring av kortfristiga skulder		-5 481	-2 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten		370 078	261 520
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-123 996	-87 333
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-123 996	-87 333
Årets kassaflöde		246 082	174 187
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		889 224	715 036
Öresutjämning		0	1
Likvida medel vid årets slut		1 135 306	889 224

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningsunderlaget utgörs av anskaffningsvärdet. Det avskrivningsbara beloppet periodiseras linjärt över tillgångens förväntade nyttjandeperiod. Utgifter för reparation och underhåll som avser att återställa eller behålla byggnaden i ursprungligt skick redovisas som kostnader. Mark är ej föremål för avskrivning.

Tillämpade avskrivningstider (anges i år):

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	150
Renovering, förbättringsarbeten, till- och ombyggnationer	25

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2020	2019
Årsavgifter	920 712	920 712
Hyra uteplatser	14 400	12 900
Hysesintäkter, bostäder	75 060	74 688
Hysesintäkter, lokaler	118 764	116 892
Hysesintäkter, garage/ parkering	53 400	53 800
Hysesintäkter förråd	7 200	5 400
Avg. andrahandsuppl.	0	776
Påminnelseavgifter	120	180
	1 189 656	1 185 348

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	37 425	52 622
Städ	60 902	53 393
Sotning	3 250	3 155
Reparationer och underhåll	120 587	49 136
Serviceavtal	15 534	15 522
El, fastighet	37 892	47 481
Uppvärmning	257 985	263 981
Vatten	43 437	33 003
Renhållning	29 309	34 045
Fastighetsförsäkringar	34 686	33 804
Kabel-TV, internet	19 829	19 356
Fastighetsavgift/-skatt	45 499	44 407
Förbrukningsinventarier	3 162	14 208
	709 497	664 113

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Övriga förvaltningskostnader	18 902	26 047
Redovisningstjänster	45 756	44 028
Revisionsarvoden	14 063	13 469
	78 721	83 544

Not 5 Medelantalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under räkenskapsåret. Kostnad utgörs av styrelsearvoden.

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 083 967	30 083 967
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 083 967	30 083 967
Ingående avskrivningar	-1 495 761	-1 308 657
Årets avskrivningar	-187 104	-187 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 682 865	-1 495 761
Utgående redovisat värde	28 401 102	28 588 206

Taxeringsvärden byggnader	16 233 000	16 233 000
Taxeringsvärden mark	16 516 000	16 516 000
	32 749 000	32 749 000

Taxeringsvärdet gäller fr.o.m 2019 t.o.m 2021.

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	20 212 000	20 212 000
<i>(varav pantbrev ställda som säkerhet för lån hos Stadshypotek AB)</i>	<i>(10 836 500)</i>	<i>(10 836 500)</i>
	20 212 000	20 212 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken Stadshypotek	1,650	2022-12-01	3 203 000	3 287 000
Handelsbanken Stadshypotek	1,37	2024-12-01	3 956 671	3 996 667
Handelsbanken Stadshypotek	1,7	2021-03-15	300 000	300 000
Handelsbanken Stadshypotek	1,7	2021-03-22	1 000 000	1 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-123 996	-123 996
			8 335 675	8 459 671

Lånedel som med bibehållen amortering förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

7 839 691 8 251 000

Kortfristig del av långfristig skuld beräknas förfalla till betalning inom tolv månader räknat från balansdagen.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	591	608
Förutbet hyror och avgifter	90 175	92 193
Övr uppl kostn o förb int	0	3 446
	90 766	96 247

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång fram till styrelsen undertecknande.

Lidingö den 15/3 2021



Ulf Köping-Höggård
Ordförande



Elisabeth von Sydow



Hans Öhrn



Jonas Hermansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-22



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västerbotten 3 och 4
Org.nr 769607-8059

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västerbotten 3 och 4 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 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

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 Västerbotten 3 och 4 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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, 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 revisionsmed 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.

Uppsala 2021-03-22



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor