

**Brf Västerbacken**  
**Org nr 769622-4711**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2017**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västerbacken, 769622-4711, får härmed avge årsredovisning för 2017.

### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Galgvreten 2:91 i Enköpings kommun på vilken 28 bostadsrätter är färdigställda. Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Söderberg & Partners.

### Fastighetsförvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning har tecknats med Brain Accounting AB.  
Avtal om teknisk förvaltning har tecknats med Upplands Boservice.  
Serviceavtal har tecknats med Comp Well.  
Elhandelsavtal har tecknats med e-on.

### Föreningsfrågor

#### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-07-21.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets ingång var 39 st.  
Utträdande medlemmar under året 1 st.  
Inträdande medlemmar under året 1 st.  
Antal medlemmar vid årets utgång 39 st.

#### Lägenheter

28 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1120 kr (1108 kr). Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 448 kr (443 kr) /pantsättning.

#### Samfällighet

Föreningen ingår i Samfälligheten Västerbacken som bildades 2012. Samfälligheten äger fastigheten Galgvreten 2:60 och förvaltar parkeringshus, parkeringsplatser, sophus samt markytor. Stämman nominerade Michelle Morgan, ordinarie, och Ronny Hultman, suppleant, att representera Brf Västerbacken i Samfällighetens styrelse.

### Styrelse, revisorer och valberedning

#### Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Bengt Carlsson	Ledamot	Ordförande
Frans Malmberg	Ledamot	Kassör
Kjell Renström	Ledamot	V ordförande
Jan Nilsson fram till extrastämman	Ledamot	Sekreterare
Carina Ljungquist efter extrastämman	Ledamot	Sekreterare
Anne-Marie Tapper	Suppleant	
Görgen Åkerlindh	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas sedan 2014-06-02, förutom av styrelsens ledamöter, av två i förening.

- Styrelsen har under året **hållit 11st** protokollförda sammanträden. (Inklusive estrastämma som hölls den 5:e december).
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 20 946 kr (inkl. sociala avgifter).
- Styrelsen kan kontaktas genom styrelsens/föreningens brevlåda i porten.

#### Revisorer

Sara Hjelmvik, ordinarie samt Karin Hübinette, suppleant.

#### Valberedning

Stämman uppdrog åt styrelsen att utgöra valberedningen.

### **Föreningens ekonomi**

#### Årsavgifter

Årsavgifterna för 2017 är oförändrade.

#### Fastighetsskatt

Fastigheten färdigställdes 2012, ingen fastighetsskatt utgår.

Bostadsrättslägenheterna är efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i fem år därefter belastas de med halv fastighetsavgift år sex till tio. Från och med år elva utgår full fastighetsavgift.

#### Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning under 2018.

#### Avsättning till fond

Fondavsättning görs enligt föreningens stadgar årligen med 30kr/kvm boa (2039boa)

### **Eget kapital**

	Insats- kapital	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
<b>Eget kapital 31-12-2016</b>	22 429 000	10 237 000	183 510	354 562	95 869
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			61 170	-61 170	-
Balansering av föregående års resultat				95 869	-95 869
Årets resultat					<u>83 536</u>
<b>Eget kapital 31-12-2017</b>	22 429 000	10 237 000	244 680	389 261	83 536

### **Flerårsjämförelse**

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	1 559	1 555	1 543	1 391	1 522
Resultat	tkr	84	96	130	8	335
Soliditet	%	67,0	67,0	67,0	66,0	66,0

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

*9/15*

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Årets resultat	83 536
Balanserad vinst	389 262
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>472 798</u>

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras så

Reservering till yttre fond, enligt stadgarna att i ny räkning överförs	61 170
	411 628
	<hr/>
	<u>472 798</u>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

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

RS

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2	1 436 475	1 439 334
Övriga intäkter	2	122 790	167 997
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 559 265</b>	<b>1 607 331</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Driftskostnader	3	-680 012	-709 725
Löpande reparationer och underhåll		-68 737	-25 503
Fastighetsadministration	4	-71 342	-52 751
Personalkostnader		-20 946	-24 270
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-841 037</b>	<b>-812 249</b>
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-316 853	-316 853
<b>Rörelseresultat</b>		<b>401 375</b>	<b>478 229</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-317 588	-382 125
Ränteintäkter		22	157
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-273	-392
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<b>-317 839</b>	<b>-382 360</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>83 536</b>	<b>95 869</b>
<b>Årets vinst</b>		<b>83 536</b>	<b>95 869</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	48 247 689	48 564 542
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>48 247 689</u>	<u>48 564 542</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		53 358	64 283
		<u>53 358</u>	<u>64 334</u>
<u>Kassa och bank</u>		1 439 812	1 300 639
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 493 170</u>	<u>1 364 973</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>49 740 859</u>	<u>49 929 515</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Upplåtelseavgifter		10 237 000	10 237 000
Fond för yttre underhåll		244 680	183 510
Insatskapital		22 429 000	22 429 000
		<u>32 910 680</u>	<u>32 849 510</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		389 262	354 563
Årets vinst		83 536	95 869
		<u>472 798</u>	<u>450 432</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>33 383 478</u>	<u>33 299 942</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	16 028 009	16 166 540
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>16 028 009</u>	<u>16 166 540</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6	84 708	84 708
Leverantörsskulder		81 841	197 148
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	162 823	181 177
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>329 372</u>	<u>463 033</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>49 740 859</u>	<u>49 929 515</u>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 125 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens yttre fond ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition, och görs med 30kr/kvm boa. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet- Eget kapital i förhållande till balansomslutningen

#### Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.



**Not 2      Nettomsättning**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Avgifter	1 290 334	1 294 884
Vatten	41 141	41 400
El	122 789	115 358
Hysesintäkter; garage och P-platser	105 750	103 050
Intäkter	-750	-
Summa	<u>1 559 264</u>	<u>1 554 692</u>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	56 040	82 259
Besiktningkostnader	1 943	-
Externa tjänster	-	5 358
Fastighetsel	133 329	134 811
Fjärrvärme	156 051	170 479
Vatten	67 274	74 756
Fastighetsförsäkring	24 145	23 744
Köpta tjänster fastighetsskötsel	3 290	-
Trädgårdsskötsel	3 029	-
Avgälder	162 750	146 168
Kabel-TV/internet	72 162	72 150
Summa	<u>680 013</u>	<u>709 725</u>

**Not 4      Fastighetsadministration**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ekonomisk förvaltning	66 845	46 373
Övrigt	4 497	6 379
Summa	<u>71 342</u>	<u>52 752</u>

*gms*

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	49 606 667	49 606 667
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 606 667	49 606 667
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 042 125	-725 272
Årets avskrivningar	-316 853	-316 853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 358 978	-1 042 125
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>48 247 689</u>	<u>48 564 542</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	10 000 000	10 000 000
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	16 600 000	16 600 000
Taxeringsvärde mark	2 803 000	2 803 000
	<u>29 403 000</u>	<u>29 403 000</u>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar per år enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek/96478	1,15	2020-09-16	28 236	5 308 945
Nordea Hypotek/96486	0,79	2018-09-24	28 236	5 301 886
Nordea Hypotek /96494	1,75	2022-09-14	28 236	5 501 886
<b>Totalt</b>				<b>16 112 717</b>

Under 2015 har föreningen extra amorterat 400 000 kr.

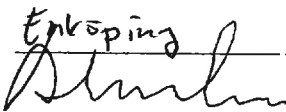
<b>Förfaller inom 1 år</b>	<b>84 708 kr</b>
<b>Förfaller inom 5 år</b>	<b>338 832 kr</b>
<b>Förfaller senare än 5 år</b>	<b>15 689 177 kr</b>


**Not 7      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Upplupna räntor	5 096	-
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	120 164	134 296
Övriga poster	37 563	46 881
Summa	<u>162 823</u>	<u>181 177</u>

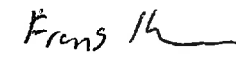
**Not 8      Ställda säkerheter**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	16 941 000	16 941 000

*Epköping 2018-03-08*  
  
Bengt Carlsson  
Ordförande

  
Carina Ljungqvist  
Ledamot

  
Kjell Renström  
Ledamot

  
Frans Malmberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-09.

  
Sára Hjelmvik  
Auktoriserad Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Västerbacken  
Org.nr. 769622-4711

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västerbacken för år 2017.

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 31 december 2017 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.

#### *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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för år 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 15 maj 2017 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### *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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "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 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 ersättningskyldighet 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.

Enköping den 9/3 2018



Sara Hjelmvik

Auktoriserad revisor