

# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Västertull

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-08-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

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

#### Styrelsen

Mats Gunnar Jalk	Ordförande
Marita Gustafsson	Ledamot
Carl Johan Roland Isacson	Ledamot
Anders Fredrik Rosenlind	Ledamot
Ulla de Neergaard Sörensen	Ledamot
Roland Einar Eklund	Suppleant
Knut Lars Albert Lannerdahl	Suppleant
Ernst & Young Aktiebolag	Revisor
Annelie H M Finnberg Skoog	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Annelie H M Finnberg Skoog	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
----------------------------	------------------	------------------

### Valberedning

Anders Gustafsson  
Jan Olsson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Standard 18	1997	Nyköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

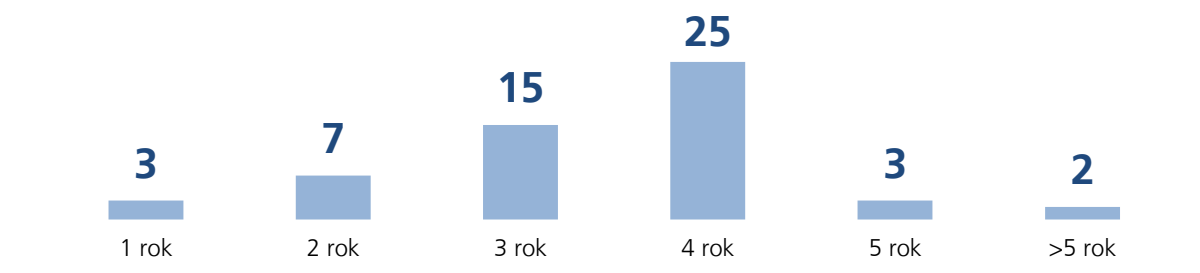
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 2 flerbostadshus och 6 småhus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 320 m<sup>2</sup>, varav 6 103 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 217 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 55 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Bemanningsföretag	109 m <sup>2</sup>	20180601-20210531
Hemtjänst	203 m <sup>2</sup>	20200101-20201231
Frisör	50 m <sup>2</sup>	20200101-20221231
Möbelaffär	440 m <sup>2</sup>	20181101-20211031

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Tullkammaren Gästrum Garageplatser	Samlings- och sammanträdeslokal. Enkelt gästrum till låg kostnad. 1 garageplats ingår i varje lägenhet, 17 st. platser hyrs ut till medlemmar och lokalyresgäster (3 st. är gästplatser).
Biltvättplats	Högtryckstvätt, bildammsugare och annan utrustning.
Tvättstuga	2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, torkskåp, strykbord och mangel.
Hobbyrum	Med arbetsbänkar inkl. skruvstäd och mindre pelarborrmaskin.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Installation av kameraövervakning i garage	2019	
Byte till LED-belysning i garage	2019	
Byte av fönster	2019	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning utvändigt och invändigt	2020	Under projektering

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Fastighetsförvaltning	Lennander Fastighetsförvaltning AB
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Portar	HissKoncept AB
TV	Sappa
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Vattenfall
Elnät och Förbrukning	Vattenfall
Hisservice	HissKoncept AB

### Övrig information

3 st. överlåtelser har skett under året och föreningen har välkomnat tre nya medlemmar till föreningen.

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil. Tack vare den goda likviditeten kunde bl.a. projektet med att byta 175 st. fönster under 2019 genomföras utan att utöka lånen.

Föreningens lån är uppdelade på två lån till förmånlig ränta, ett till rörlig ränta och ett till fast ränta bundet till juni 2020. Föreningen amorterar 3% om året på båda lånen.

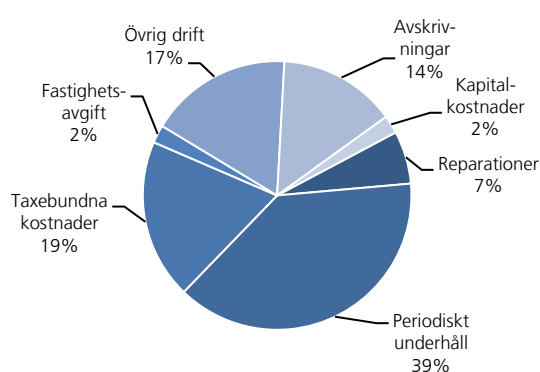
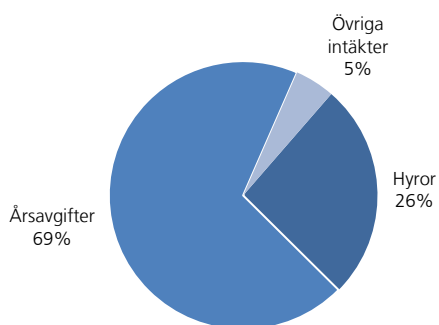
Avsättningen till den yttre underhållsfonden ligger i linje med det årliga snittet i underhållsplanen.

Styrelsen ser heller inte i år något behov av att justera avgifterna under året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 288 140</b>	<b>2 440 204</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 516 282	4 371 460
Finansiella intäkter	276	137
Minskning kortfristiga fordringar	129 596	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	409 133
	<b>4 646 154</b>	<b>4 780 730</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 814 401	2 987 153
Finansiella kostnader	127 848	131 076
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	122 175
Ökning av kortfristiga fordringar	0	273 846
Minskning av långfristiga skulder	418 544	418 544
Minskning av kortfristiga skulder	256 397	0
	<b>5 617 189</b>	<b>3 932 794</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 317 105</b>	<b>3 288 140</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-971 035</b>	<b>847 936</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett större projekt med fönsterbyte genomfördes då totalt 175 st. originalfönster byttes ut på Gårdshuset och radhusen.

Det installerades nya LED-armaturer i både det inre och yttre garaget.

Kameraövervakning installerades i både det inre och yttre garaget.

Företaget bakom musikaffären försattes i konkurs och verksamheten lades ned.

Avtalet med Sappa förnyades och inkluderar nu digital TV till samtliga bostäder.

I augusti arrangerade föreningen traditionsenligt en golftävling med efterföljande prisutdelning och gårdsfest.

Gemensamma trivselaktiviteter har arrangerats under året, bl.a. i form av Champagne-provning.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 55 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 79

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	512	512	512	511
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	484	879	952	878
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 115	2 183	2 252	2 306
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	27	21	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	78	77	82	91
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	22	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	16	15	25
Soliditet (%)	43	45	44	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 238	453	806	-101
Nettoomsättning (tkr)	4 304	4 316	4 425	4 319

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 103 m<sup>2</sup> bostäder och 2 217 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	4 060 000	0	0	4 060 000
Upplåtelseavgifter	1 500 000	0	0	1 500 000
Fond för yttre underhåll	2 960 306	1 300 988	-537 951	2 197 269
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>8 520 306</b>	<b>1 300 988</b>	<b>-537 951</b>	<b>7 757 269</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	3 125 183	-1 300 988	990 612	3 435 559
Årets resultat	-1 237 597	-1 237 597	-452 661	452 660
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>1 887 586</b>	<b>-2 538 585</b>	<b>537 951</b>	<b>3 888 220</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>10 407 892</b>	<b>-1 237 597</b>	<b>0</b>	<b>11 645 489</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 237 597
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 426 170
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 300 988
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>1 887 586</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

2 225 104
<b>4 112 690</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 303 556	4 315 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 726	55 833
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 516 282</b>	<b>4 371 460</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 449 047	-2 646 819
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 689	-212 109
Personalkostnader	Not 6	-135 665	-128 225
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-811 907	-800 707
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 626 307</b>	<b>-3 787 861</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 110 025</b>	<b>583 599</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		276	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 848	-131 076
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-127 572</b>	<b>-130 939</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 237 597</b>	<b>452 660</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 237 597</b>	<b>452 660</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 21 571 588	22 383 495
Inventarier	Not 9 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>21 571 588</b>	<b>22 383 495</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>21 571 588</b>	<b>22 383 495</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	62 148	274 870
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 2 340 207	3 225 615
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 402 355</b>	<b>3 500 485</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	86 143	88 643
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>86 143</b>	<b>88 643</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 488 498</b>	<b>3 589 129</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>24 060 086</b>	<b>25 972 624</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 560 000	5 560 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 960 306	2 197 269
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>8 520 306</b>	<b>7 757 269</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		3 125 183	3 435 559
Årets resultat		-1 237 597	452 660
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 887 586</b>	<b>3 888 220</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>10 407 892</b>	<b>11 645 489</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	12 905 148
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>12 905 148</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 905 148	418 544
Leverantörsskulder		232 622	429 852
Skatteskulder		0	864
Övriga skulder		43 816	19 107
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	470 608	553 620
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 652 194</b>	<b>1 421 987</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 060 086</b>	<b>25 972 624</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 123 242	3 123 242
Hyror lokaler momspliktiga	1 072 015	1 076 762
Hyror lokaler	0	4 800
Hyror parkering moms	0	6 200
Hyror garage moms	27 400	13 104
Hyror garage	30 600	23 400
Hyror förråd	45 640	52 523
Elintäkter moms	0	11 040
Avgift andrahandsuthyrning	4 650	4 550
Öresutjämning	9	6
	<b>4 303 556</b>	<b>4 315 628</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	25 284	25 284
Återbäring försäkringsbolag	0	11 071
Övriga intäkter	187 442	19 478
	<b>212 726</b>	<b>55 833</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	245 886	240 099
	Fastighetsskötsel beställning	64 586	65 703
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 372	12 832
	Snöröjning/sandning	34 302	33 432
	Städning entreprenad	1 216	0
	Städning enligt beställning	748	10 591
	Mattvätt/Hyrmattor	0	1 320
	Hissbesiktning	15 946	0
	Gemensamma utrymmen	0	19 558
	Gård	11 016	14 447
	Serviceavtal	10 290	13 087
	Förbrukningsmateriel	37 457	29 955
	Teleport/hissanläggning	2 585	2 178
	Störningsjour och larm	0	1 199
	Brandskydd	31 740	5 954
		<b>470 145</b>	<b>450 356</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	9 555
	Brf Lägenheter	1 873	12 540
	Lokaler	44 796	34 217
	Gemensamma utrymmen	514	0
	Tvättstuga	7 905	5 380
	Entré/trapphus	7 632	0
	Lås	20 780	15 117
	VVS	23 566	84 216
	Ventilation	16 738	3 681
	Elinstallationer	65 742	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	802	0
	Hiss	63 087	52 889
	Tak	10 670	14 094
	Fönster	37 870	1 232
	Balkonger/altaner	56 854	1 859
	Garage/parkering	6 215	5 080
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 836
	Vattenskada	0	7 686
		<b>365 043</b>	<b>258 382</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	825 625	0
	VVS	0	271 872
	Elinstallationer	110 304	0
	Fönster	1 289 175	12 748
	Balkonger/altaner	0	104 378
	Garage/parkering	0	148 953
		<b>2 225 105</b>	<b>537 951</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	225 531	221 911
	Värme	644 851	632 594
	Vatten	183 670	191 219
	Sophämtning/renhållning	54 811	42 369
		<b>1 108 863</b>	<b>1 088 094</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	83 335	73 243
	Markhyra/vägavgift/avgäld	2 054	532
	Kabel-TV	63 418	52 057
	Bredband	5 762	5 589
		<b>154 568</b>	<b>131 421</b>

	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>125 323</b>	<b>180 615</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>4 449 047</b>	<b>2 646 819</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 838	3 484
	Tele- och datakommunikation	5 915	4 487
	Juridiska åtgärder	18 676	15 277
	Inkassering avgift/hyra	2 125	0
	Hysesförluster	1	-6 343
	Revisionsarvode extern revisor	13 349	12 994
	Föreningskostnader	16 194	11 119
	Styrelseomkostnader	6 703	7 111
	Fritids- och trivselkostnader	16 061	31 485
	Förvaltningsarvode	90 513	87 915
	Administration	19 506	11 579
	Korttidsinventarier	22 087	11 544
	Konsultarvode	10 511	15 367
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 210	6 090
		<b>229 689</b>	<b>212 109</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	103 230	101 010
	Sociala kostnader	32 435	27 215
		<b>135 665</b>	<b>128 225</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	644 347	644 347
	Förbättringar	12 217	1 018
	Markanläggning	155 342	155 342
		<b>811 907</b>	<b>800 707</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	37 116 364	36 994 189
	Nyanskaffningar	0	122 175
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>37 116 364</b>	<b>37 116 364</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 732 869	-13 932 162
	Årets avskrivningar enligt plan	-811 907	-800 707
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-15 544 776</b>	<b>-14 732 869</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>21 571 588</b>	<b>22 383 495</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 670 000	1 670 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	47 798 000	45 156 000
	Taxeringsvärde mark	20 583 000	17 663 000
		<b>68 381 000</b>	<b>62 819 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	62 596 000	55 996 000
	Lokaler	5 785 000	6 823 000
		<b>68 381 000</b>	<b>62 819 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	596 788	596 788
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>596 788</b>	<b>596 788</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-596 788	-596 788
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-596 788</b>	<b>-596 788</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	384	25 926
	Skattefordran	54 428	0
	Momsavräkning	54 162	0
	Klientmedel hos SBC	2 230 962	3 199 496
	Inkasso	271	193
		<b>2 340 207</b>	<b>3 225 615</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 197 269	1 049 077
	Reservering enligt stadgar	1 300 988	1 285 206
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-537 951	-137 014
	<b>Vid årets slut</b>	<b>2 960 306</b>	<b>2 197 269</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>	
	<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	0,810 %	8 557 648	8 835 192	2020-05-29
	Handelsbanken	1,320 %	4 347 500	4 488 500	2020-06-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 905 148</b>	<b>13 323 692</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 905 148	-418 544	
			<b>0</b>	<b>12 905 148</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 812 428 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	19 894 000	19 894 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda intäkter	0	274 810
	Arvoden	103 230	0
	Sociala avgifter	32 435	0
	Ränta	11 134	10 992
	Avgifter och hyror	323 809	267 818
		<b>470 608</b>	<b>553 620</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Under 2020 kommer det att genomföras omfattande mätning av fastigheterna både utvändigt och invändigt.

---

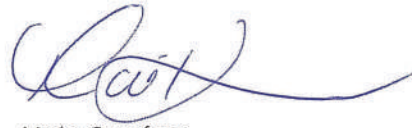
## Styrelsens underskrifter

---


NYKÖPING den 25 / 5 2020



Mats Gunnar Jalk  
Ordförande



Marita Gustafsson  
Ledamot



Carl Johan Roland Isacsson  
Ledamot



Anders Fredrik Rosenlind  
Ledamot

Ulla de Neergaard Sörensen  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2020  
Ernst & Young AB



Annelie H M Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västertull, org.nr 769601-9285

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västertull för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Västertull för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 29 maj 2020

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)