

# Bostadsrättsföreningen Västra Åkanten

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Västra Åkanten**  
769625-4221  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västra Åkanten, 769625-4221, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-03-11 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-20 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Adis Softic	Ordförande	2021
Martin Fällgren	Ledamot	2021
Marcus Lundström	Ledamot	2021
Ewy Stenström	Ledamot	2021
Marléna Martinsson	Ledamot	2021
Johannes Balatsos	Ledamot	2021
Susanne Eriksson	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter		
Karin Hesslow	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Berndt Eriksson		2021
Anette Örjestam		2021

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kviberg 741:187 i Göteborgs kommun där två 5-våningsbyggnader uppförts med totalt 65 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2014 och har åsatts värdeår 2014. Bostadslägenheterna är befriade från fastighetsavgift under de första 15 åren från och med värdeåret. Från och med år 2029 utgår full fastighetsavgift. Fastighetens adress är Soldathemsgatan 18, 20 och 22.

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt samt 38 parkeringsplatser, som ingår i gemensamhetsanläggning, med hyresrätt. Föreningen disponerar även över 7 gästparkeringsplatser varav två parkeringsplatser är avsedda för rörelsehindrade.

#### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
41	12	11	1

Total tomtarea: 3 009 kvm

Total bostadsarea: 4 051 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-02-22.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa till och med 2021-01-01. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

#### Gemensamma utrymmen

Barnvagnsrum, städtrum och rullstolsförråd finns i källare.

Gemensamt gym finns i källaren på Soldathemsgatan 18.

Cykelrum finns i källaren i huset på grannfastigheten Kviberg 741:188 (Brf Östra Åkanten).

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningarna Göteborg Kviberg GA:47 och GA:48 tillsammans med andra fastigheter i området avseende vägar, parkering, grönytor, belysning, dagvattenledningar och sopsuganläggning. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Öster om Bellevue samfällighetsförening.

Föreningen är även delaktig i gemensamhetsanläggning avseende gården mellan husen tillsammans med Brf Havtornet, Brf Åkerbäret och Brf Östra Åkanten. JM har hanterat skötseln av gården.

#### Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet upplåter Kviberg 741:182 servitut utan ersättning avseende parkeringsplatser för rörelsehindrad med erforderlig angöringsyta. Föreningen belastas även av ett servitut gällande ett styrelserum som nyttjas av Brf Åkerbäret.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Telia	TV, bredband och telefoni
Göteborg Energi DinEl	El-avtal avseende volym
Bredablick Förvaltning	Städning
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Nomor *	Skadedjursbekämpning
Kone	Hissbesiktning
CWS-boco	Entrémattor
Minol Mätteknik	Avläsning vattenförbrukning

\* Från och med 2021-01-01 avtal tecknat med Anticimex avseende skadedjursbekämpning.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 165 477 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

### Tidigare utfört underhåll

- Arbete med 5-årsgarantibesiktningen av markarbete och fastigheter samt efterbesiktningar. Möten med JM, insamling av synpunkter från medlemmar, medverkan på besiktningar, efterbesiktningar med ingående möten samt hantering av reklamationsärenden.
- Kontinuerligt "systematiskt brandskyddarbete", samt kontrollrevision av Presto.
- Fixat nya förråd på Soldathemsgatan 18 (gymmet).
- Hanterat rätt- och malproblem.
- Hantering av filterbyte i samtliga lägenheter.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-10-02 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 642 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 158 kr per kvm. Eftersom att fastigheten är nybyggd finns inget större planerat underhåll de närmsta åren.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2020-06-17. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 7 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 96 medlemmar.  
11 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
14 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 89 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen har beslutat att behålla årsavgiften oförändrad för 2021. Enligt antagen budget planeras heller inte några kommande förändringar av årsavgiften de närmsta åren.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	3 351	3 415	3 422	3 341
Resultat efter finansiella poster	-64	82	4	-21
Förändring av underhållsfond	642	629	549	552
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	542	701	693	636
Soliditet %	76	76	75	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	705	705	705	705
Driftskostnad, kr / kvm	304	279	271	244
Ränta, kr / kvm	121	139	170	167
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	158	155	153	150
Lån, kr / kvm	8 673	8 934	9 271	9 510
Snittränta (%)	1,39	1,56	1,83	1,76

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>112 785 000</b>	<b>1 911 814</b>	<b>-1 529 679</b>	<b>82 483</b>
Disposition enligt föreningsstämma			82 483	-82 483
Avsättning till underhållsfond		642 000	-642 000	
Årets resultat				-63 721
<b>Vid årets slut</b>	<b>112 785 000</b>	<b>2 553 814</b>	<b>-2 089 196</b>	<b>-63 721</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 447 196
Årets resultat före fondförändring	-63 721
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-642 000
Summa över/underskott	-2 152 917

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 152 917**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 029 571	3 030 159
Övriga rörelseintäkter	3	320 967	384 924
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 350 538</b>	<b>3 415 083</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5	-1 395 065	-1 204 906
Övriga externa kostnader	6	-160 940	-200 573
Personalkostnader	7	-122 031	-115 773
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 247 391	-1 247 391
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 925 427</b>	<b>-2 768 643</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>425 111</b>	<b>646 440</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter		145	133
Räntekostnader		-488 977	-564 090
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-488 832</b>	<b>-563 957</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-63 721</b>	<b>82 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-63 721</b>	<b>82 483</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	147 134 990	148 340 752
Inventarier, maskiner och installationer	10	89 187	130 816
Summa materiella anläggningstillgångar		147 224 177	148 471 568
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		147 224 177	148 471 568
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		250	-
Övriga fordringar		211 015	168 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	175 881	209 153
Summa kortfristiga fordringar		387 146	378 090
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	1 382 653	1 143 441
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 769 799	1 521 531
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		148 993 976	149 993 099



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 785 000	112 785 000
Underhållsfond		2 553 814	1 911 814
Summa bundet eget kapital		115 338 814	114 696 814
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 089 196	-1 529 679
Årets resultat		-63 721	82 483
Summa fritt eget kapital		-2 152 917	-1 447 196
<b>Summa eget kapital</b>		113 185 897	113 249 618
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	34 078 651	35 134 287
Summa långfristiga skulder		34 078 651	35 134 287
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 055 636	1 055 636
Leverantörsskulder		126 230	47 359
Skatteskulder		1 380	690
Övriga skulder		65 487	52 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	480 695	453 436
Summa kortfristiga skulder		1 729 428	1 609 194
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		148 993 976	149 993 099

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	425 111	646 440
Avskrivningar	1 247 391	1 247 391
	<b>1 672 502</b>	<b>1 893 831</b>
Erhållen ränta	145	133
Erlagd ränta	-488 977	-564 090
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 183 670</b>	<b>1 329 874</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-9 056	-141 948
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	120 234	-4 477
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 294 848</b>	<b>1 183 449</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 055 636	-1 366 261
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 055 636</b>	<b>-1 366 261</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>239 212</b>	<b>-182 812</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 143 441</b>	<b>1 326 253</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 382 653</b>	<b>1 143 441</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	2 856 454	2 852 841
Hyror p-platser/garage	166 075	168 318
Övriga objekt	7 042	9 000
<b>Summa</b>	<b>3 029 571</b>	<b>3 030 159</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	185 520	185 520
Vatten	87 352	130 227
Debiterade tillval	17 000	17 000
Överlåtelseavgifter	11 770	9 179
Övriga intäkter	19 325	42 998
<b>Summa</b>	<b>320 967</b>	<b>384 924</b>

#### Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 561	4 640
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 650	25 026
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	9 888
VA & sanitet, installationer	11 219	4 331
Värme, installationer	100 239	-
Ventilation, installationer	14 677	-
El, installationer	3 129	-
Hiss	17 124	25 318
Markytor	-	5 840
Vattenskador	4 878	-
<b>Summa</b>	<b>165 477</b>	<b>75 043</b>

#### Not 5 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	690	690
Teknisk förvaltning	179 000	174 482
Besiktningkostnader	39 086	-
Serviceavtal	54 854	36 341
Förbrukningsmaterial	7 480	7 127
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 185	3 731
El	149 891	185 528
Uppvärmning	196 040	199 167
Vatten och avlopp	107 380	103 501
Avfallshantering	750	-
Försäkringar	38 057	27 184
Systematiskt brandskyddsarbete	728	11 673
Samfälligheter	273 419	201 500
Kommunikationskostnader	181 030	178 940
<b>Summa</b>	<b>1 229 589</b>	<b>1 129 863</b>

#### Not 6 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	5 885
Kontorsmateriel och trycksaker	39	228
Tele och post	9 614	11 272
Förvaltningskostnader	119 137	107 159
Revision	22 938	26 000
Bankkostnader	350	2 516
IT-tjänster	1 302	459
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 310	6 190
Övriga externa kostnader	1 250	40 864
<b>Summa</b>	<b>160 940</b>	<b>200 573</b>

## Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	94 600	91 000
<b>Summa</b>	<b>94 600</b>	<b>91 000</b>
Sociala avgifter	27 431	24 773
<b>Summa</b>	<b>122 031</b>	<b>115 773</b>

## Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 205 762	1 205 762
Inventarier, maskiner och installationer	41 629	41 629
<b>Summa</b>	<b>1 247 391</b>	<b>1 247 391</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	120 576 204	120 576 204
-Mark	34 199 796	34 199 796
	154 776 000	154 776 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>154 776 000</b>	<b>154 776 000</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-6 435 248	-5 229 486
	-6 435 248	-5 229 486
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 205 762	-1 205 762
	-1 205 762	-1 205 762
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-7 641 010</b>	<b>-6 435 248</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>147 134 990</b>	<b>148 340 752</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	112 935 194	114 140 956
Mark	34 199 796	34 199 796
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	69 000	69 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>97 069 000</b>	<b>97 069 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>68 069 000</i>	<i>68 069 000</i>

## Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	208 145	208 145
	<u>208 145</u>	<u>208 145</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>208 145</b>	<b>208 145</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-77 329	-35 700
	<u>-77 329</u>	<u>-35 700</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-41 629	-41 629
	<u>-41 629</u>	<u>-41 629</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-118 958</b>	<b>-77 329</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>89 187</b>	<b>130 816</b>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	42 162	38 057
Övriga förutbetalda kostnader	133 719	171 096
<b>Summa</b>	<b>175 881</b>	<b>209 153</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 382 653	1 143 441
<b>Summa</b>	<b>1 382 653</b>	<b>1 143 441</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 055 636	1 055 636
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 078 651	35 134 287
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>35 134 287</b>	<b>36 189 923</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	35 134 287	36 189 923
<b>Summa</b>	<b>35 134 287</b>	<b>36 189 923</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,49%	2023-04-25	11 801 354	-	346 136	11 455 218
Stadshypotek	1,35%	2022-04-30	12 186 694	-	352 000	11 834 694
Swedbank	1,28%	2024-04-25	12 201 875	-	357 500	11 844 375
<b>Summa</b>			<b>36 189 923</b>	<b>-</b>	<b>1 055 636</b>	<b>35 134 287</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	83 029	85 524
Förutbetalda intäkter	222 915	251 262
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 000
Upplupna driftskostnader	152 251	94 650
<b>Summa</b>	<b>480 695</b>	<b>453 436</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	41 991 000	41 991 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>41 991 000</b>	<b>41 991 000</b>

## Underskrifter

Göteborg, 2021-

Adis Softic  
Styrelseordförande

Martin Fällgren

Marcus Lundström

Ewy Stenström

Marléna Martinsson

Johannes Balatsos

Susanne Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor



**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 17 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 17 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 17 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 17 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 17 sider før denne side

**Softic Adis**

e3f4facd-ffd0-438d-bd7d-68cb8baef435 - 2021-05-11 16:19:46 UTC +03:00  
BankID - 203e4adf-36e2-416c-9820-73dc3040372e - SE

**Birgitta Stenström Evy**

defebbc-b-f3de-4209-afc1-367d5e9149db - 2021-05-12 10:51:20 UTC +03:00  
BankID - aa5a1085-8dc1-489d-bb29-2db57166db0a - SE

**BALATSOS JOHANNES**

6dec7135-5383-4a7c-84c3-d2cb782db9b8 - 2021-05-12 11:05:36 UTC +03:00  
BankID - 3d9dedbd-89a7-413d-b9e2-ec9e1d151f0a - SE

**LUNDSTRÖM MARCUS**

e800e706-9eec-4aba-9b75-06feb5c8178e - 2021-05-12 11:16:05 UTC +03:00  
BankID - 004b6707-3093-4546-a7bc-f52e570e7fee - SE

**FÄLLGREN MARTIN**

2f259eb9-7521-492f-9b06-e45df601af4e - 2021-05-12 11:41:58 UTC +03:00  
BankID - 04ef4221-102d-4392-8c4c-a9cb7941b10b - SE

**ERIKSSON SUSANNE**

e11f1bf5-7ef9-42ac-90c2-79dbc5783058 - 2021-05-12 12:32:44 UTC +03:00  
BankID - d4905117-4164-45a8-9de6-62bf86362c9f - SE

**Marléna Martinsson Ingrid**

5a78fde7-2ad0-4534-80e0-b7e8607bd072 - 2021-05-12 12:37:53 UTC +03:00  
BankID - f79448f4-7d2a-45f8-a84d-9975af1be4e1 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

**SIGNATURES****ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 18 pages before this page

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

**MALMQVIST ERIK**

c193d954-efb8-4b4d-a306-79d07c739019 - 2021-05-12 13:48:59 UTC +03:00

BankID - 2f39153f-56ed-4e9f-a9ef-d66fe6fd72f4 - SE

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Västra Åkanten, org.nr 769625-4221

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Västra Åkanten för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### 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 huruvida 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. Risker 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 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 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 för Brf Västra Åkanten för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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, eller
- 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Kungsbacka den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Erik Malmqvist  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

