

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Västergården i Nyköping**

719000-0872

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västergården i Nyköping, 719000-0872, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020, föreningens 75:e räkenskapsår.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### **Verksamheten**

Bostadsrättsföreningen Västergården i Nyköping registrerades hos Bolagsverket 1945-02-27 och gällande stadgar registrerades 2012-07-26. Föreningen förvärvade fastigheterna Brudslöjan 1 och Blåklinten 2 år 1945 med totalt omfattande 21 853 kvm, inflyttning skedde under hösten samma år.

Den praktiska fastighetsförvaltningen ombesörjes av MÅ:s Allservice. Vicevärd är Kjell Jonsson. Den ekonomiska förvaltningen sköts av numbers by lönnmo AB. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar samt en skadedjursförsäkring finns hos Anticimex.

#### **Lägenhetsfördelning**

Antal huskroppar: 9st  
Antal lägenheter: 62st, total bostadsyta 4 732 kvm.  
Antal 2 rum och kök: 1 st  
Antal 3 rum och kök: 37 st  
Antal 4 rum och kök: 24 st

#### **Styrelse**

Styrelsen har följande sammansättning.

<b>Ledamöter</b>	<b>Ordinarie</b> Peter Cederlund Tomas Ström Hanna Petersson Daniel Olvondahl Madeleine Engsbom
<b>Revisorer</b>	Barbro Stenlund Lena Josefsson
<b>Valberedning</b>	Andreas Rietz Inger Fernberg

Styrelsen har haft 15 styrelsesammanträden under 2020.

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Renovering och underhåll**

Årets kostnad för reparation och underhåll uppgår till 91 557 kr

#### **Lägenhetsöverlåtelser**

Åtta lägenhetsöverlåtelser har skett under året. Genomsnittligt försäljningspris per kvadratmeter uppgick till 24 692 kr.

#### **Fastighetsavgift**

Fastighetens värdeår är 1945. Taxeringsvärdet uppgick 2020 till 47 978 000 kr varav byggnadsvärde 23 846 000 kr och mark 24 132 000 kr. Fastighetsavgiften är 0,75% av detta.

### Flerårsöversikt

<i>Nyckeltal kr/kvm boyta</i>	2020	2019	2018	2017	<i>Belopp i kr</i> 2016
Årsavgift	698	699	639	700	700
Fastighetsavgift	76	76	76	79	79
Uppvärmning	134	144	152	130	145
Vatten	42	47	40	46	34
Försäkringspremier	26	23	22	23	22
Fastighetsskötsel/snöröjning	78	103	79	87	72
Räntekostnad	15	17	18	20	26
Balansomslutning	2 648	2 557	2 708	2 672	2 726
Fastighetslån	1 007	1 065	1 292	1 360	1 560
Soliditet %	58	55	48	46	40

### Eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	75 250	2 704 459	3 323 947	501 340
<i>Disposition enl föreningsstämman</i>				
Avsättning till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000	
Balanseras i ny räkning			501 340	-501 340
Årets resultat				636 527
<b>Vid årets slut</b>	<b>75 250</b>	<b>2 804 459</b>	<b>3 725 287</b>	<b>636 527</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	3 725 287
årets resultat	636 527
Totalt	4 361 814
disponeras så att	
avsättes till fond för yttre underhåll	100 000
balanseras i ny räkning	4 261 814
Summa	4 361 814

Föreningensresultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## 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>			
Nettoomsättning		3 302 322	3 306 081
Övriga rörelseintäkter		60	60
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 302 382</b>	<b>3 306 141</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparation och underhåll		-91 557	-60 032
Fastighetsavgift		-360 335	-360 335
Kostnader styrelsen		-	-577
Driftskostnader	2	-1 740 387	-1 887 023
Förvaltningskostnader	3	-202 703	-215 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-201 545	-201 549
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 596 527</b>	<b>-2 724 589</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>705 855</b>	<b>581 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-69 328	-80 212
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-69 328</b>	<b>-80 212</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>636 527</b>	<b>501 340</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>636 527</b>	<b>501 340</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>636 527</b>	<b>501 340</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>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	10 904 194	11 093 194
Inventarier	6	26 843	39 388
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>10 931 037</u>	<u>11 132 582</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>10 931 037</u>	<u>11 132 582</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		55 323	20 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	<u>171 352</u>	<u>51 018</u>
Summa kortfristiga fordringar		226 675	71 413
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		<u>1 373 610</u>	<u>895 574</u>
Summa kassa och bank		1 373 610	895 574
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 600 285</u>	<u>966 987</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>12 531 322</u>	<u>12 099 569</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 250	75 250
Fond för yttre underhåll		2 804 459	2 704 459
Summa bundet eget kapital		<u>2 879 709</u>	<u>2 779 709</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 725 287	3 323 947
Årets resultat		636 527	501 340
Summa fritt eget kapital		<u>4 361 814</u>	<u>3 825 287</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>7 241 523</u>	<u>6 604 996</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 503 186	4 763 258
Summa långfristiga skulder		<u>4 503 186</u>	<u>4 763 258</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kostnader till kreditinstitut	8	260 072	276 042
Leverantörsskulder		229 247	134 848
Övriga skulder	9	44 989	44 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	252 305	275 705
Summa kortfristiga skulder		<u>786 613</u>	<u>731 315</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>12 531 322</u>	<u>12 099 569</u>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har en vicevärd. Arvoden till styrelsen och ersättning till medlemmar har utbetalats.

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Avsättning sker genomsnittligt med minst 0,3% av aktuellt taxeringsvärde varje år. Avsättning till denna fond skall ske över resultatdispositionen och hanteras som bundet eget kapital.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier	10

### Not 2 Driftskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Vatten	-199 023	-224 688
Värme	-634 123	-683 688
Elförbrukning	-59 493	-63 235
Renhållning	-195 922	-159 248
Fastighetsskötsel	-368 906	-489 272
Försäkringspremier	-112 634	-107 308
Kabel TV och bredband	-142 550	-142 136
Diverse kostnader	-27 736	-17 448
<b>Summa</b>	<b>-1 740 387</b>	<b>-1 887 023</b>

### Not 3 Förvaltningskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Förvaltningskostnad	-3 522	-3 429
Administration	-78 554	-89 449
Arvoden	-98 100	-97 800
Sociala kostnader arvoden	-22 527	-24 395
<b>Summa</b>	<b>-202 703</b>	<b>-215 073</b>

#### Not 4 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	189 000	189 000
Inventarier, verktyg och installationer	12 545	12 549
<b>Summa</b>	<b>201 545</b>	<b>201 549</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	20 667 407	20 667 407
	20 667 407	20 667 407
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 574 213	-9 385 213
-Årets avskrivning enligt plan	-189 000	-189 000
	-9 763 213	-9 574 213
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 904 194</b>	<b>11 093 194</b>
Varav mark	1 518 122	1 518 122
Taxeringsvärde byggnader	23 846 000	23 846 000
Taxeringsvärde mark	24 132 000	24 132 000
	<b>47 978 000</b>	<b>47 978 000</b>

#### Not 6 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	263 312	263 312
Vid årets slut	263 312	263 312
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-223 924	-211 375
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 545	-12 549
Vid årets slut	-236 469	-223 924
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 843</b>	<b>39 388</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar	129 353	9 211
Com hem kvartal 1	35 699	35 637
Bostadsrätterna medlemsskap	6 300	6 170
	<b>171 352</b>	<b>51 018</b>



## Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31
Stadshypotek 331330	2 071 214
Stadshypotek 331331	1 309 918
Stadshypotek 341313	1 382 126
	<u>4 763 258</u>

Varav kortfristig del uppgår till 260 072 kr

## Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatt arvoden	24 300	24 300
Sociala avgifter arvoden	20 689	20 420
	<u>44 989</u>	<u>44 720</u>

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Inbetalda avgifter januari	239 387	261 004
Upplupna räntor lån	12 918	14 701
	<u>252 305</u>	<u>275 705</u>

## Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser av väsentlig betydelse för föreningen har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

## Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ställda panter och därmed jämförloga säkerheter som har satts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 008 000	19 008 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<u><b>19 008 000</b></u>	<u><b>19 008 000</b></u>

## Underskrifter

Nyköping-2021-04-



Peter Cederlund



Tomas Ström

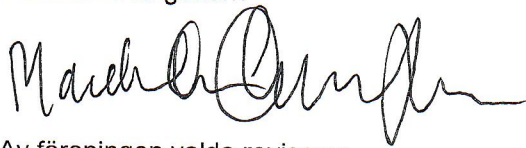


Daniel Olvondah



Hanna Petersson

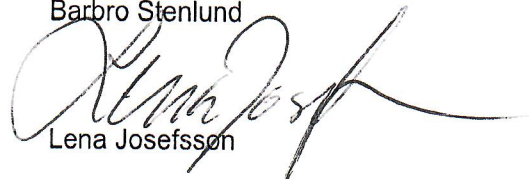
Madeleine Engsbom



Av föreningen valda revisorer  
Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05-18



Barbro Stenlund



Lena Josefsson

# REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade revisorer i bostadsrättsföreningen Västergården avger härmed följande revisionsberättelse för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

Vi har idag granskat räkenskaper, årsredovisning, protokoll och övriga handlingar som ger upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning, samt i övrigt granskat det som vi ansett behövt.

Vi tillstyrker:

Att den i årsredovisningen upptagna balansräkning per den 31 december 2020 med en omslutning av 12 531 322 kr fastställs.

Att överskottet 4 361 814 kr hanteras i enlighet med styrelsens förslag. Det innebär att 100 000 kr överförs till yttre reparationsfond och 4 261 814 kr överförs i ny räkning.

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Nyköping 2021-05-18



Barbro Stenlund



Lena Josefsson

## Underhållsplan

Revisorerna efterlyser underhållsplanen som omnämns i flera av protokollen från 2020, det krävs även av borevisionen att det ska finnas en uppdaterad underhållsplan.

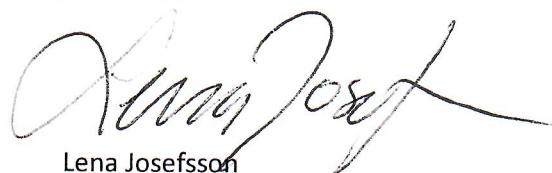
Då husen är gamla anser vi att underhållet bör tas på största allvar, så att föreningen inte riskerar att drabbas av stora och oväntade kostnader i framtiden. Föreningen har mycket god ekonomi, och en större årlig avsättning till yttre underhåll rekommenderas.

Dessutom ska en årlig fastighetsbesiktning föras och protokollföras, enligt borevisionen.



Barbro Stenlund

Revisorer i Brf Västergården



Lena Josefsson