



# 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.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

### 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 Vesthaga

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2019 och 2047.
- 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

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastighet och tomt nr 1 i kvarteret Bälgen, Bokbindaregatan 6, samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-12-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1935-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

#### Styrelsen

Ingegerd Charlotte Albertsson	Ordförande
Anna Maria Jarl	Ledamot
Erik Johan Olof Johansson	Ledamot
Andrei Cezar Penescu Nygren	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
-----------------	------------------	------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bälgen 1	1936	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

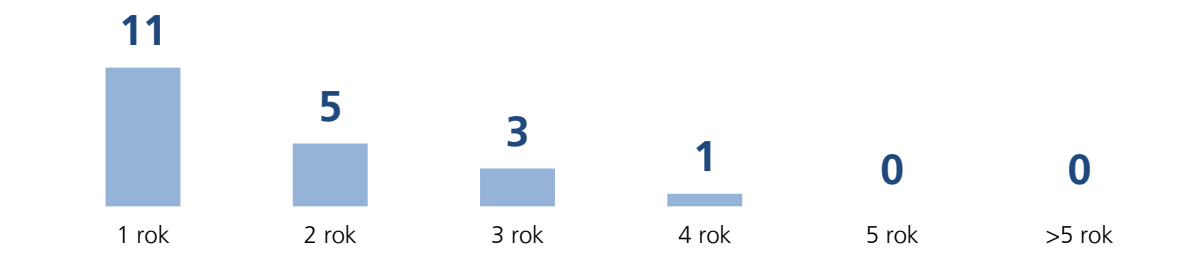
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 040 m<sup>2</sup>, varav 1 040 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2047. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Målning av fönster	2019	
Slamsugning av köksbrunn	2018	
Ny totalbesiktning	2018	
Åtgärda sättning på innegården vid trapphus A	2018 - 2019	
Målning i tvättstuga och trappuppgång	2018	
Fyra nya balkongdörrar	2018	
OVK-besiktning	2017 - 2018	
Byte lägenhetsdörrar, källardörrar, entrépartier och installation av postboxar.	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning cykelställ och sopstation	2021	försenad pga Covid-19
Underhåll av balkonger	2021	försenad pga Covid-19
Byte av termostater på element, injustering av värme, byte av expansionskärl	2022	
OVK besiktning	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

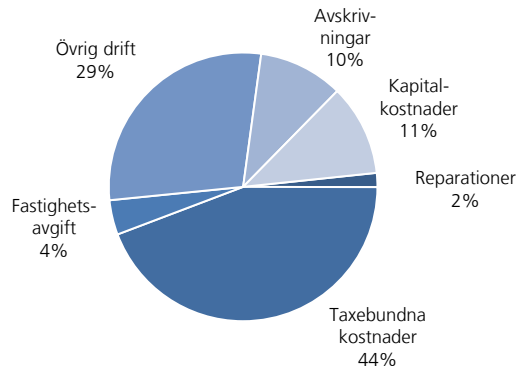
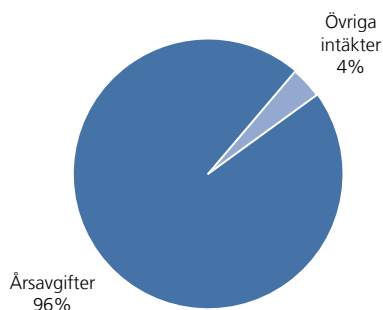
Avtal	Leverantör
Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Staffantorps Städ & Kemtvätt AB	Städning - trapphus
Lunds Renhållningsverk	Soptömning
KREAB Kraftringen Nät AB	Fjärrvärme- och Elnätsleverantör
Telge Energi	El
EP Service Kyl & Maskin AB	Maskinunderhåll tvättstuga
Trädgårdstjänst i Lund AB	Trädgårdsunderhåll
Security Assistance	Jourvakt
Sydantenn Tele AB	Servar antennutrustning

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>746 063</b>	<b>825 589</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	843 741	860 155
Finansiella intäkter	14	5
Ökning av kortfristiga skulder	13 628	0
	<b>857 383</b>	<b>860 160</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	531 138	832 946
Finansiella kostnader	74 283	64 164
Ökning av kortfristiga fordringar	1 116	3 695
Minskning av långfristiga skulder	29 800	29 800
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 081
	<b>636 337</b>	<b>939 686</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>967 109</b>	<b>746 063</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>221 046</b>	<b>-79 526</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

På grund av Covid-19 sköts de planerade underhållsåtgärderna upp och planeras att utföras under 2021.

Under året har föreningen inlett ett samarbete med grannfastigheten gällande soptömning och grannfastigheten använder numera BRF Vesthagas sopstation, vilket innebär lägre sophanteringskostnader för bägge föreningarna och ett bättre utnyttjande av kärnen.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	781	760	743	743
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 933	3 961	3 990	4 019
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	79	71	60
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	166	172	172	173
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	31	30	26
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	71	62	54	54
Soliditet (%)	10	6	8	8
Resultat efter finansiella poster (tkr)	170	-106	35	106
Nettoomsättning (tkr)	841	860	822	818

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 040 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	32 119	0	0	32 119
Fond för yttre underhåll	411 725	201 513	-303 536	513 748
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>443 844</b>	<b>201 513</b>	<b>-303 536</b>	<b>545 867</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-163 703	-201 513	197 770	-159 960
Årets resultat	169 517	169 517	105 766	-105 766
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>5 814</b>	<b>-31 996</b>	<b>303 536</b>	<b>-265 726</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>449 658</b>	<b>169 517</b>	<b>0</b>	<b>280 141</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	169 517
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	37 810
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-201 513
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>5 814</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>5 814</b>
----------------------------------	--------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	841 485	859 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 256	360
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>843 741</b>	<b>860 155</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-408 522	-752 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 334	-54 517
Personalkostnader	Not 6	-26 282	-26 281
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-68 817	-68 817
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-599 954</b>	<b>-901 762</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>243 787</b>	<b>-41 607</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-74 283	-64 164
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-74 269</b>	<b>-64 159</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>169 517</b>	<b>-105 766</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>169 517</b>	<b>-105 766</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,12	3 721 643	3 790 460
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 721 643</b>	<b>3 790 460</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 721 643</b>	<b>3 790 460</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		180	180
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	979 508	757 346
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>979 688</b>	<b>757 526</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>979 688</b>	<b>757 526</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 701 331</b>	<b>4 547 986</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 119	32 119
Fond för yttre underhåll	Not 11	411 725	513 748
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>443 844</b>	<b>545 867</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-163 703	-159 960
Årets resultat		169 517	-105 766
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>5 814</b>	<b>-265 726</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>449 658</b>	<b>280 141</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 090 040	4 119 840
Leverantörsskulder		45 401	54 952
Skatteskulder		2 312	1 272
Övriga skulder		33 810	12 284
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	80 110	79 497
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 251 673</b>	<b>4 267 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 701 331</b>	<b>4 547 986</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.

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	66 år	66 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	811 751	790 040
Elintäkter	0	69 703
Elintäkter moms	29 736	0
Öresutjämning	-2	52
	<b>841 485</b>	<b>859 795</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	1 235	0
Återbäring försäkringsbolag	961	0
Övriga intäkter	60	360
	<b>2 256</b>	<b>360</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	26 468	25 965
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	806
	Städning entreprenad	24 828	24 511
	Serviceavtal	5 189	5 034
	Förbrukningsmateriel	770	86
	Störningsjour och larm	1 235	0
		<b>58 490</b>	<b>56 402</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	10 247	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	4 796
	Elinstallationer	0	3 195
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 375
	Mark/gård/utemiljö	0	17 925
	Skador/klotter/skadegörelse	1 625	0
		<b>11 872</b>	<b>27 291</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	0	303 536
		<b>0</b>	<b>303 536</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	65 264	82 578
	Värme	172 925	178 809
	Vatten	33 775	32 327
	Sophämtning/renhållning	25 372	31 524
		<b>297 336</b>	<b>325 238</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	12 243	12 141
		<b>12 243</b>	<b>12 141</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>28 580</b>	<b>27 540</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>408 522</b>	<b>752 148</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Juridiska åtgärder	8 021	0
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 000
	Föreningskostnader	438	0
	Styrelseomkostnader	0	258
	Förvaltningsarvode	34 687	29 624
	Förvaltningsarvoden övriga	8 144	1 288
	Administration	1 592	2 421
	Korttidsinventarier	1 149	0
	Konsultarvode	24 783	5 000
		<b>96 334</b>	<b>54 517</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 282	6 281
		<b>26 282</b>	<b>26 281</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	46 004	46 004
	Förbättringar	22 812	22 812
		<b>68 817</b>	<b>68 817</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 253 098	5 253 098
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 253 098</b>	<b>5 253 098</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 462 638	-1 393 822
	Årets avskrivningar enligt plan	-68 817	-68 817
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 531 455</b>	<b>-1 462 638</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 721 643</b>	<b>3 790 460</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 729 915	1 729 915
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
		<b>15 200 000</b>	<b>15 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	15 200 000	15 200 000
		<b>15 200 000</b>	<b>15 200 000</b>

<b>Not 9</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>INVENTARIER</b>					
Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Vid årets början	117 857	117 857		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>117 857</b>	<b>117 857</b>		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Vid årets början	-117 857	-117 857		
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-117 857</b>	<b>-117 857</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>		
<b>Not 10</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
	Skattekonto	12 399	11 283		
	Klientmedel hos SBC	967 109	746 063		
		<b>979 508</b>	<b>757 346</b>		
<b>Not 11</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>					
	Vid årets början	513 748	336 748		
	Reservering enligt stadgar	201 513	177 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-303 536	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>411 725</b>	<b>513 748</b>		
<b>Not 12</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>					
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>		
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
			<b>Villkors- ändringsdag</b>		
	Handelsbanken	1,850 %	300 000	300 000	2021-02-22
	Handelsbanken	1,850 %	362 600	370 660	2021-01-05
	Handelsbanken	1,850 %	201 560	206 040	2021-01-07
	Handelsbanken	1,850 %	1 575 000	1 575 000	2021-03-09
	Handelsbanken	1,850 %	27 965	35 225	2021-03-09
	Handelsbanken	1,850 %	1 120 415	1 120 415	2021-03-09
	Handelsbanken	1,850 %	502 500	512 500	2021-03-04
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 090 040</b>	<b>4 119 840</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 090 040	-4 119 840	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 941 040 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 234 100	4 234 100

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	6 671	5 895
	Avgifter och hyror	71 806	73 602
	Städning entreprenad	1 633	0
		<b>80 110</b>	<b>79 497</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Pga Covid-19 har de planerade åtgärderna för 2020 skjutits upp till 2021, och under 2021 planerar föreningen att genomföra underhåll av balkonger och terrasser samt underhålla cykelskjul och sopstationen.

De åtgärder som var planerade för 2021 kommer att skjutas på till 2022: injustering av värme samt byte av termostater



---

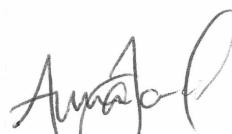
## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 10 / 4 2021



Ingegerd Charlotte Albertsson  
Ordförande



Anna Maria Jarl  
Ledamot



Erik Johan Olof Johansson  
Ledamot



Andrei Cezar Penescu Nygren  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 - 2021  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vesthaga, org.nr 745000-0182

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vesthaga för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

#### 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 uppger, 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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 av Brf Vesthaga för år 2020 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 revisionsssed 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 yrkes-etiska 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 tryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 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 överträdelse 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.

Malmö den 29/4-2021



Erik Mauritzson  
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)