

Brf Västeråshus 23

Årsredovisning 200701-210630

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Västeråshus 23
778000-5075
Räkenskapsåret
2020-07-01 - 2021-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västeråshus 23, 778000-5075, med säte i Västerås, får härmed avge årsredovisning för 2020-07-01 - 2021-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-05 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Henry Öryd	Ordförande	2022
Pekka Karvonen	Ledamot	2021
Håkan Forsman	Ledamot	2022
Marcelo Fiusa	Ledamot	2022
Eva Ljungkrantz	Ledamot	2021
Marja-Liisa Iivonen	Ledamot	2022
Tim Johannessen Erlandsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Christos Pantelidis	Suppleant	2021
Monika Jakobowski	Suppleant	2022
Serafia Innala	Suppleant	2022
Kirsi-Marja Aaltonen	Suppleant	2021
Margarita Lopez Riquelme	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Marika Bergström	Föreningsvald revisor
Ernst & Young	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Siavash Javidi	Revisorssuppleant
----------------	-------------------

Valberedning

Thomas Olsson	Sammanställande
Nora Condori	
Ulf Bolinder	
Kemira Gabeljic	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Lövhagen 7, 13, 14 och 23, samt äger byggnaderna Lövhagen 5, 8-12, 18, 20-22 och 24-25 i Västerås kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 762 lägenheter och 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheterna är belägna på Bofinksvägen 1-41, 2-18, Gråsparvsvägen 1-17, 4-36, Grönfinksvägen 1-17, 2-18 Lövhagsgatan 3-91 samt Rönnoxelgatan 23.

Föreningen upplåter 762 lägenheter med bostadsrätt och 9 lokaler, 242 garage, 99 parkeringsplatser samt 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
79	243	404	36

Total tomtarea:	140 490 kvm
Total bostadsarea:	56 708 kvm
Total lokalarea:	823 kvm
Total garagearea:	3 484 kvm
Total förrådsarea:	150 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Mälarenergi Elnät AB	32 kvm
Expeditionshus	404 kvm
Uthyrningslokal "77an"	49 kvm
Tony Issa	63 kvm
MARK Fastighet Mälardalen AB	53,5 kvm
MARK Fastighet Mälardalen AB	60 kvm
Marija Kljucevoc	19 kvm
Outhyrd	57 kvm
Outhyrd	85 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-02 samt 2019-10-03.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

MARK Fastighet Mälardalen

Tele 2

Mälarenergi

Vafab, Stena Recycling

Bergslagens Mattleasing

Easy Park

Securitas

Avarn Security

Quicknet

Canon

Sharp Nordic Finans

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Elavtal avseende volym och fjärrvärme

Avfallshantering

Hyra mattor

P-plats övervakning

Bevakning

Störningsjour

Hemsida, telefon, bredband

Skrivare

Kassasystem



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 465 828 kr och planerat underhåll för 25 557 520 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-18 av Sustend AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 11 209 999 kr 2020/2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 196 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat fortsatt underhåll av tak.

Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Miljöbodas	1997/1998
Ventilationsanläggning	1996/1997
Nybyggnation 36 garage	2002/2003
Nytt föreningshus	2009/2010
Målning trapphus	2014/2015
Låssystem	2014/2015
Rabatter	2014/2015
Lokaler	2015/2016
Gemensamma utrymmen	2015/2016
Installationer	2015/2016
Huskropp utvändigt	2015/2016
Markytor	2015/2016
Installationer, byte stamventiler, passersystem och värme	2016/2017
Huskropp utvändig balkonger	2016/2017
Gemensamma utrymmen	2017/2018
Installationer	2017/2018
Huskropp utvändig	2017/2018
Markytor	2017/2018
Garage och p-platser	2017/2018
Återställning innergård	2018/2019
Byte avloppsledning	2018/2019
Trapphus målning	2018/2019
Installation torktumlare	2018/2019
Dagvattenbrunnar	2018/2019
Ventilationsfläktar	2018/2019
Cykelställ	2018/2019
Målning trapphus	2019/2020
Installation kamera	2019/2020
Markytor	2019/2020
Elstolpar	2019/2020
Gymlokal	2020/2021
Målning trapphus	2020/2021
Passersystem	2020/2021
Byte kulvert	2020/2021
Kameraövervakning	2020/2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 november 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

På extrastämman 14 april 2021 fattades beslut om att friköpa fastigheterna Lövhagen 7, 13 och 14. Köpet slutfördes 2021-06-30.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020/2021 har 48 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-06-30: 10 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 857 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 856 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 förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Rörelsens intäkter	48 813	47 627	46 633	45 733
Resultat efter finansiella poster	-16 596	1 197	5 674	-4 392
Förändring av underhållsfond	-14 348	3 489	8 126	-7 182
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	5 007	4 937	5 042	10 129
Soliditet %	3	11	10	8
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	691	681	661	648
Driftskostnad, kr / kvm*	407	423	396	372
Ränta, kr / kvm*	68	81	88	88
Avsättning till underhållsfond kr / kvm*	196	181	177	82
Lån, kr / kvm*	4 071	3 447	3 530	3 393
Snittränta (%)	1,68	2,34	2,48	2,60

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

*Jämförelsetalen skiljer sig mot år 2017/2018 på grund av en ny beräkningsgrund avseende yta för räkenskapsår 2018/2019 och framåt.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 937 613	16 244 428	3 993 986	1 197 069
Disposition enligt föreningsstämma			1 197 069	-1 197 069
Avsättning till underhållsfond		11 209 999	-11 209 999	
Ianspråktagande av underhållsfond		-25 557 520	25 557 520	
Årets resultat				-16 595 954
Vid årets slut	3 937 613	1 896 907	19 538 576	-16 595 954

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 191 055
Årets resultat före fondförändring	-16 595 954
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-11 209 999
Årets ianspråktagande av underhållsfond	25 557 520
Summa över/underskott	2 942 622

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 942 622**

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>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	41 887 866	41 172 542
Övriga rörelseintäkter	3	7 898 664	7 418 600
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond		-973 260	-963 780
Summa rörelseintäkter		48 813 270	47 627 362
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-50 267 626	-32 030 270
Övriga externa kostnader	7	-2 518 440	-1 308 971
Personalkostnader	8	-1 474 157	-1 275 929
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-7 255 052	-7 228 938
Summa rörelsekostnader		-61 515 275	-41 844 108
Rörelseresultat		-12 702 005	5 783 254
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 597	13 445
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 902 546	-4 599 630
Summa finansiella poster		-3 893 949	-4 586 185
Resultat efter finansiella poster		-16 595 954	1 197 069
Årets resultat		-16 595 954	1 197 069

Ⓔ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	226 082 636	204 165 768
Inventarier, maskiner och installationer	11	419 631	491 551
Summa materiella anläggningstillgångar		226 502 267	204 657 319
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		-	381 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	381 000
Summa anläggningstillgångar		226 502 267	205 038 319
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		301 364	223 089
Övriga fordringar		87 508	196 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 259 148	1 152 443
Summa kortfristiga fordringar		1 648 020	1 572 489
Kassa och bank	13	31 953 074	28 095 591
Summa omsättningstillgångar		33 601 094	29 668 080
SUMMA TILLGÅNGAR		260 103 361	234 706 399



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-06-30</i>	<i>2020-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 937 613	3 937 613
Underhållsfond		1 896 907	16 244 428
Summa bundet eget kapital		5 834 520	20 182 041
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		19 538 576	3 993 986
Årets resultat		-16 595 954	1 197 069
Summa fritt eget kapital		2 942 622	5 191 055
Summa eget kapital		8 777 142	25 373 096
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	185 092 971	192 114 281
Summa långfristiga skulder		185 092 971	192 114 281
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	47 484 786	4 776 488
Leverantörsskulder		6 692 054	1 113 379
Medlemmarnas reparationsfond		6 212 574	6 024 218
Skatteskulder		78 898	125 652
Övriga skulder		197 743	201 951
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 567 193	4 977 334
Summa kortfristiga skulder		66 233 248	17 219 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 103 361	234 706 399



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 702 005	5 783 254
Avskrivningar	7 255 052	7 228 938
	-5 446 953	13 012 192
Erhållen ränta	8 597	13 445
Erlagd ränta	-3 902 546	-4 599 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-9 340 902	8 426 007
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-75 531	-296 084
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	6 305 928	526 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 110 505	8 656 232
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 100 000	-360 168
Utbetalning insats Riksbyggen	381 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-28 719 000	-360 168
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	71 046 612	8 000 000
Amortering av låneskulder	-35 359 624	-12 776 488
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35 686 988	-4 776 488
Årets kassaflöde	3 857 483	3 519 576
Likvida medel vid årets början	28 095 591	24 576 015
Likvida medel vid årets slut	31 953 074	28 095 591

(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	50 år
Badrumsförbättringar och stammar	40 år
Föreningshuset	50 år
Passersystem	5 år
Inventarier	5 år
Parkeringsautomat	10 år
Balkongrenovering	40 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Årsavgifter bostäder	39 170 990	38 633 945
Hyor lokaler	142 022	160 658
Hyor p-platser/garage	1 748 760	1 550 807
Övriga objekt	826 094	827 132
Summa	41 887 866	41 172 542

✍

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Uppvärmning	6 655 356	6 651 824
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	25 850	82 341
Överlåtelseavgifter	89 957	94 363
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 833	26 795
Övriga intäkter	1 087 768	518 077
Försäkringsersättningar	16 532	45 200
Övriga intäktsreduktioner	1 368	-
Summa	7 898 664	7 418 600

Not 4 Reparationer

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Lokaler	10 389	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	82 320	45 821
Armaturer, gemensamma utrymmen	46 113	8 250
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	300 116	88 812
Övrigt, gemensamma utrymmen	171 031	13 374
VA & sanitet, installationer	229 524	225 670
Värme, installationer	152 251	23 520
Ventilation, installationer	7 768	17 059
El, installationer	50 124	41 195
Tele/TV/porttelefon, installationer	12 976	-
Övriga installationer	34 930	15 655
Huskropp	76 285	73 194
Markytor	135 331	30 994
P-platser/garage	26 003	23 253
Vattenskador	72 959	340 793
Brandskador	11 071	-
Klottersanering	26 349	7 038
Övrigt	20 288	50 735
Summa	1 465 828	1 005 363

Not 5 Planerat underhåll

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Lokaler	220 986	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	71 262
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	9 040
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 595 850	27 819
Övrigt, gemensamma utrymmen	509 746	407 100
VA & sanitet, installationer	361 982	1 502 092
Ventilation, installationer	1 903 575	-
Övriga installationer	1 090 752	207 251
Huskropp, tak	17 055 250	4 442 889
Markytor	869 255	184 173
P-platser/garage	1 950 124	-
Summa	25 557 520	6 851 626

dB

Not 6 Driftskostnader

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	1 227 768	1 204 908
Teknisk förvaltning	4 439 078	4 651 545
Besiktningkostnader	24 156	263 508
Bevakningskostnader	154 174	139 109
Snöröjning	112 641	33 372
Serviceavtal	66 543	37 200
Förbrukningsinventarier	1 445	-
Förbrukningsmaterial	296 984	246 546
Övriga utgifter för köpta tjänster	346 580	56 807
El	1 294 607	1 511 113
Uppvärmning	8 130 385	9 066 678
Vatten och avlopp	1 901 319	2 014 818
Avfallshantering	1 312 138	1 301 925
Försäkringar	584 699	575 005
Systematiskt brandskyddsarbete	68 752	16 402
Tomträttsavgälder	3 077 172	2 850 068
Kabel-TV	194 918	193 188
Bredband	10 920	11 090
Summa	23 244 278	24 173 281

Not 7 Övriga kostnader

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Hyra av anläggningstillgångar	74 487	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	408 441	54 787
Frakter och transporter	6 192	-
Kontorsmateriel och trycksaker	35 539	12 842
Tele och post	30 045	26 353
Förvaltningskostnader	806 087	848 714
Revision	34 760	27 117
Självrisker vid skada	404 952	-
Jurist- och advokatkostnader	206 206	226 612
Bankkostnader	19 810	19 485
Stämpelskatt	272 875	-
IT-tjänster	126 194	46 977
Övriga externa tjänster	72 946	32 471
Övriga externa kostnader	19 905	13 615
Summa	2 518 440	1 308 971

DE

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Styrelsearvoden	719 810	505 110
Övriga kostnadsersättningar	-	1 234
Föreningsvald revisor	5 500	10 524
Valberedning	7 041	15 755
Övriga arvoden	18 458	18 944
Löner till anställda	369 813	459 932
Utbildning	11 000	-
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	4 556	2 271
Summa	1 136 178	1 013 770
Sociala avgifter	303 751	232 092
Övriga avgifter enligt lag och avtal	6 576	5 767
Pensionskostnader	27 652	24 300
Summa	1 474 157	1 275 929

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-07-01- 2021-06-30	2019-07-01- 2020-06-30
Byggnader	7 183 132	7 183 132
Inventarier, maskiner och installationer	71 920	45 806
Summa	7 255 052	7 228 938



Not 10 Byggnader och mark

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	295 760 638	295 760 638
-Mark	2 570 000	2 570 000
-Markanläggningar	3 036 983	3 036 983
-Pågående nyanläggningar	-	87 500
	<u>301 367 621</u>	<u>301 455 121</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Mark	29 100 000	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-87 500
	<u>29 100 000</u>	<u>-87 500</u>
	330 467 621	301 367 621
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-94 164 870	-86 981 738
-Markanläggningar	-3 036 983	-3 036 983
	<u>-97 201 853</u>	<u>-90 018 721</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-7 183 132	-7 183 132
	<u>-7 183 132</u>	<u>-7 183 132</u>
	-104 384 985	-97 201 853
 Redovisat värde	226 082 636	204 165 768
 <i>Varav</i>		
Byggnader	194 412 636	201 595 768
Mark	31 670 000	2 570 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	375 000 000	375 000 000
Lokaler	11 601 000	11 601 000
	<u>386 601 000</u>	<u>386 601 000</u>
Totalt taxeringsvärde	386 601 000	386 601 000
<i>Varav byggnader</i>	273 801 000	273 801 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	4 312 045	3 864 377
	4 312 045	3 864 377
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	447 668
	-	447 668
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	4 312 045	4 312 045
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 820 495	-3 774 689
	-3 820 495	-3 774 689
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-71 920	-45 806
	-71 920	-45 806
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-3 892 415	-3 820 495
 Redovisat värde	419 631	491 551

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda kostnader	1 259 148	1 152 443
Summa	1 259 148	1 152 443

Not 13 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Kassa	23 850	46 431
Transaktionskonto Handelsbanken	27 544 638	23 967 403
Checkkonto Handelsbanken	4 384 587	4 081 757
Summa	31 953 074	28 095 591



Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-06-30	2020-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	47 484 786	4 776 488
Förfaller 2-5 år från balansdagen	62 153 755	19 105 952
Förfaller senare än fem år från balansdagen	122 939 216	173 008 329
Summa	232 577 757	196 890 769

Not 15 Fastighetslån

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetslån	232 577 757	196 890 769
Summa	232 577 757	196 890 769

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	4,40 %	2020-09-25	994 107		994 107	-
Swedbank	1,10 %	2030-02-25	8 000 000		200 000	7 800 000
Swedbank	1,10 %	2030-09-25	-	5 346 612	150 000	5 196 612
Swedbank	1,16 %	2031-01-24	-	3 925 000	25 000	3 900 000
Swedbank	4,40 %	2020-09-25	1 513 940		1 513 940	-
Swedbank	1,43 %	Rörligt	1 600 000		40 000	1 560 000
Stadshypotek	1,35 %	2022-03-01	13 078 306		279 752	12 798 554
Swedbank	1,87 %	2025-10-24	13 950 000		300 000	13 650 000
Swedbank	1,43 %	Rörligt	8 165 480		353 584	7 811 896
Swedbank	2,07 %	2027-06-23	6 371 340		86 040	6 285 300
Swedbank	3,94 %	2022-03-25	5 962 500		150 000	5 812 500
Swedbank	1,43 %	2023-11-24	5 706 771		63 600	5 643 171
Swedbank	1,42 %	2031-02-25	-	11 775 000	75 000	11 700 000
Swedbank	2,52 %	2026-01-23	13 725 000		300 000	13 425 000
Swedbank	1,87 %	2029-02-23	13 460 040		541 256	12 918 784
Stadshypotek	1,35 %	2021-12-30	8 750 370		188 180	8 562 190
Swedbank	1,92 %	2024-02-23	14 025 000		300 000	13 725 000
Swedbank	1,85 %	2023-05-25	13 800 000		300 000	13 500 000
Swedbank	1,43 %	2021-02-25	12 000 000		12 000 000	-
Swedbank	1,59 %	2021-01-25	4 000 000		4 000 000	-
Swedbank	2,29 %	2024-12-18	11 700 000		130 000	11 570 000
Swedbank	1,11 %	2030-11-25	-	10 000 000	-	10 000 000
Swedbank	4,43 %	2020-09-25	2 869 165		2 869 165	-
Swedbank	2,47 %	2028-02-25	12 000 000		300 000	11 700 000
Swedbank	1,39 %	2031-06-18	-	20 000 000	-	20 000 000
Swedbank	3,77 %	2022-12-20	8 000 000		200 000	7 800 000
Swedbank	5,44 %	2020-12-01	10 000 000		10 000 000	-
Swedbank	1,21 %	Rörligt	7 218 750		-	7 218 750
Swedbank	1,39 %	2031-06-18	-	20 000 000	-	20 000 000
Summa			196 890 769	71 046 612	35 359 624	232 577 757

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Æ

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	673 535	401 368
Upplupna räntekostnader	430 052	616 666
Förutbetalda intäkter	3 838 252	3 846 982
Upplupna revisionsarvoden	36 000	36 840
Upplupna driftskostnader	589 354	75 478
Summa	5 567 193	4 977 334

Not 17 Ställda säkerheter

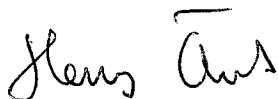
Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	236 249 100	222 699 100
Summa ställda säkerheter	236 249 100	222 699 100

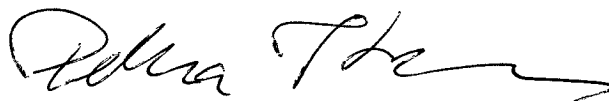
dB

Underskrifter

Västerås, 2021-11-05



Henry Öryd
Styrelseordförande



Pekka Karvonen



Håkan Forsman

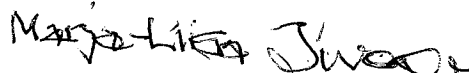
Marcelo Fiusa



Eva Ljungkrantz



Marja-Liisa Iivonen



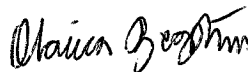
Tim Johannessen Erlandsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-11-08
Ernst & Young



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Marika Bergström
Föreningsrevisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västeråhus 23, org.nr 778000-5075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västeråhus 23 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

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 30 juni 2021 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisornns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23 för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 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 uttalande

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 trygghande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

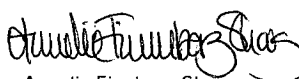
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 8/11 2021

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Marika Bergström
Förtroendevald 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 | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

