

# Brf Västeråshus 23

Årsredovisning 180701-190630

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Västeråshus 23**  
778000-5075  
Räkenskapsåret  
**2018-07-01 - 2019-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
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 2018-07-01 - 2019-06-30.

### 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, ekonomiska 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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Mariana Bergqvist	Ordförande	2019
Anna-Lotta Söderberg	Ledamot	2020
Eva Ljungkrantz	Ledamot	2019
Henry Öryd	Ledamot	2020
Anders Lindbom	Ledamot	2020
Pirkko Ojanen	Ledamot	2020
Pekka Karvonen	Ledamot	2019

### Styrelsesuppleanter

Håkan Forsman	Suppleant	2020
Christos Pantelidis	Suppleant	2019
Marja-Liisa Iivonen	Suppleant	2019
Mats Hansson	Suppleant	2019
Monika Jakobowski	Suppleant	2020

### Ordinarie revisorer

Marika Bergström	Föreningsvald revisor
Ernst & Young	Auktoriserad revisor

### Revisorssuppleanter

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

### Valberedning

Nora Condori	Sammanställande
Ulf Bolinder	
Eva Lindbom	

## Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening, eller en av styrelsens ledamöter tillsammans med Monika Jakobowski.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lövhagen 23 samt äger byggnaderna Lövhagen 5, 7-14, 18, 20-22 och 24-25 i Västerås kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 762 lägenheter och 7 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheterna är belägna på Bofinksvägen 1-41, 2-18, Gråsparvsvägen 1-17, 4-36, Grönfinksvägen 1-17, 2-18 samt Lövhagsgatan 3-87.

Föreningen upplåter 762 lägenheter med bostadsrätt och 7 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:	419 kvm
Total garagearea:	3 484 kvm
Total förrådsarea:	150 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Mälarenegi Elnät AB	32 kvm
Uthyringslokal "77an"	49 kvm
Tony Issa	63 kvm
Jonas Warpmans AB	53,5 kvm
Jonas Warpmans AB	60 kvm
ArosRacing AB	76 kvm
ArosRacing AB	85 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2009-12-10 samt 2009-12-11.

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

Bredablick Förvaltning

Jonas Warpmans AB

Com Hem

Mälarenegi AB

Mälarenegi AB

Nokas

Vafab, Stena Recycling

BSAFE365 Nordic Security Bevakning Västmanland AB

Bergslagens Mattleasing AB

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Bevakning och störningsjour

Avfallshantering

P-plats övervakning

Hyra mattor

Föreningen har under räkenskapsåret varit medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsråtsföreningar i Västerås. Utråde ur Riksbygden skedde 2019-09-05.

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 454 457 kr och planerat underhåll för 2 012 159 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 5 respektive not 6 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-11-20 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 10 138 000 kr 2018/2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 177 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av tak.

Tidigare utfört underhåll	År
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 utvändigt balkonger	2016/2017
Gemensamma utrymmen	2017/2018
Installationer	2017/2018
Huskropp utvändigt	2017/2018
Markytor	2017/2018
Garage och p-platser	2017/2018
Återställning innergård	2018/2019
Byte avloppsledning	2018/2019
Trapphusmålning	2018/2019
Installation torktumlare	2018/2019
Dagvattenbrunnar	2018/2019
Ventilationsfläktar	2018/2019
Cykelställ	2018/2019

## Väsentliga händelser under året

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 21 november 2018, samt extra föreningsstämma 29 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 874 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 884 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 2019 då avgifterna höjdes med 3 %.

### Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2018/2019</b>	<b>2017/2018</b>	<b>2016/2017</b>	<b>2015/2016</b>
Rörelsens intäkter	46 633	45 733	44 283	43 242
Resultat efter finansiella poster	5 674	-4 392	-2 299	-2 599
Förändring av underhållsfond	8 126	-7 182	-4 655	-4 761
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	5 042	10 129	8 720	8 508
Soliditet %	10	8	9	11
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	661	648	636	620
Driftskostnad, kr / kvm*	396	372	390	344
Ränta, kr / kvm*	88	88	100	94
Avsättning till underhållsfond kr / kvm*	177	82	87	83
Lån, kr / kvm*	3 530	3 393	3 647	3 051
Snittränta (%)	2,48	2,60	2,72	3,07

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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 mot tidigare år på grund av ny beräkningsgrund avseende yta för räkenskapsår 2018/2019.



### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>3 937 613</b>	<b>4 629 213</b>	<b>14 327 898</b>	<b>-4 392 332</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-4 392 332	4 392 332
Avsättning till underhållsfond		10 138 000	-10 138 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 012 159	2 012 158	
Årets resultat				5 673 635
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 937 613</b>	<b>12 755 054</b>	<b>1 809 724</b>	<b>5 673 635</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	9 935 566
Årets resultat före fondförändring	5 673 635
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-10 138 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 012 159
Summa över/underskott	7 483 360

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**7 483 360**

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





## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	39 979 648	38 217 026
Övriga rörelseintäkter	3	7 491 323	8 226 280
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	4	-837 606	-710 022
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>46 633 365</b>	<b>45 733 284</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	5,6,7	-26 081 259	-34 520 770
Övriga externa kostnader	8	-1 318 526	-1 715 963
Personalkostnader	9	-1 109 329	-1 216 774
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10	-7 494 397	-7 339 813
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-36 003 511</b>	<b>-44 793 320</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 629 854</b>	<b>939 964</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 921	2 171
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 998 716	-5 371 043
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		36 576	36 576
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 956 219</b>	<b>-5 332 296</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>5 673 635</b>	<b>-4 392 332</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>5 673 635</b>	<b>-4 392 332</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	211 348 900	218 532 032
Inventarier, maskiner och installationer	12	89 689	400 954
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	87 500	-
Summa materiella anläggningstillgångar		211 526 089	218 932 986
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		381 000	381 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		381 000	381 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>211 907 089</b>	<b>219 313 986</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		206 440	86 948
Övriga fordringar		187 926	150 326
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	882 039	843 489
Summa kortfristiga fordringar		1 276 405	1 080 763
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>24 576 015</b>	<b>16 920 285</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>25 852 420</b>	<b>18 001 048</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>237 759 509</b>	<b>237 315 034</b>

16

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-06-30	2018-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 937 613	3 937 613
Underhållsfond		12 755 054	4 629 213
Summa bundet eget kapital		16 692 667	8 566 826
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 809 724	14 327 898
Årets resultat		5 673 635	-4 392 332
Summa fritt eget kapital		7 483 359	9 935 566
<b>Summa eget kapital</b>		<b>24 176 026</b>	<b>18 502 392</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	196 890 769	202 023 470
Summa långfristiga skulder		196 890 769	202 023 470
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	4 776 488	4 378 602
Leverantörsskulder		1 134 302	1 253 279
Medlemmarnas reparationsfond		5 856 380	5 654 011
Skatteskulder		99 516	87 767
Övriga skulder		253 171	170 607
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 572 857	5 244 906
Summa kortfristiga skulder		16 692 714	16 789 172
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>237 759 509</b>	<b>237 315 034</b>

08

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>	<i>2017-07-01- 2018-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	10 629 854	939 963
Avskrivningar	7 494 397	7 339 813
	<b>18 124 251</b>	<b>8 279 776</b>
Erhållen ränta	5 921	2 171
Erlagd ränta	-4 998 716	-5 371 043
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	36 576	36 577
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>13 168 032</b>	<b>2 947 481</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-195 642	-82 809
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-494 345	905 196
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>12 478 045</b>	<b>3 769 868</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-87 500	4 701 450
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-87 500</b>	<b>4 701 450</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	20 658 520	-
Amortering av låneskulder	-25 393 335	-4 724 864
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 734 815</b>	<b>-4 724 864</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>7 655 730</b>	<b>3 746 454</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>16 920 285</b>	<b>13 173 831</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>24 576 015</b>	<b>16 920 285</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

EB

## Noter

### 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
Balkongreovering	40 år

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Årsavgifter bostäder	37 495 397	36 773 392
Årsavgifter lokaler	-	7 800
Hyror lokaler	180 774	159 786
Hyror p-platser/garage	1 484 936	1 276 048
Övriga objekt	818 541	-
<b>Summa</b>	<b>39 979 648</b>	<b>38 217 026</b>



### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
El	1 950	-
Uppvärmning	6 664 562	6 508 923
Övernattningslägenhet	7 400	106 030
Överlåtelseavgifter	59 451	108 168
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 006	-
Övriga intäkter	682 482	809 048
Försäkringsersättningar	52 717	79 651
Hyses- och avgiftsbortfall	-	614 460
Övriga intäktsreduktioner	13 755	-
<b>Summa</b>	<b>7 491 323</b>	<b>8 226 280</b>

### Not 4 Avsättning till medlemmarnas reparationsfond

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-837 606	-710 022
<b>Summa</b>	<b>-837 606</b>	<b>-710 022</b>

### Not 5 Reparationer

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Bostäder	-	153 384
Lokaler	19 875	7 067
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	18 760	36 349
Armaturer, gemensamma utrymmen	28 497	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	207 229	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	49 853	90 068
VA & sanitet, installationer	135 517	268 984
Värme, installationer	2 006	18 565
Ventilation, installationer	65 781	24 543
El, installationer	29 845	-
Övriga installationer	144 206	169 621
Huskropp	191 248	116 719
Markytor	274 136	160 416
P-platser/garage	9 273	58 978
Vattenskador	317 448	78 408
Klottersanering	6 566	-
Övrigt	-45 783	3 780
<b>Summa</b>	<b>1 454 457</b>	<b>1 186 882</b>



### Not 6 Planerat underhåll

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	71 506	125 171
Övrigt, gemensamma utrymmen	439 177	815 807
VA & sanitet, installationer	351 990	2 450
Ventilation, installationer	161 356	-
Övriga installationer	-	20 013
Huskropp, tak	166 220	-
Huskropp, övrigt	53 316	9 597 530
Markytor	768 594	1 236 772
P-platser/garage	-	384 003
<b>Summa</b>	<b>2 012 159</b>	<b>12 181 746</b>

### Not 7 Driftskostnader

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	1 165 284	1 126 794
Teknisk förvaltning	4 425 849	4 436 076
Fastighetsförvaltning utöver avtal	620 666	99 666
Städning	8 396	22 977
Bevakningskostnader	99 296	65 747
Snöröjning	125 547	84 111
Serviceavtal	31 544	10 099
Förbrukningsinventarier	4 116	-
Förbrukningsmaterial	173 531	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	82 203	-
El	1 438 734	1 467 284
Uppvärmning	8 634 512	8 781 445
Vatten och avlopp	1 903 251	1 920 347
Avfallshantering	1 214 709	1 180 381
Försäkringar	546 109	645 616
Systematiskt brandskyddsarbete	14 483	22 024
Tomträttsavgälder	1 936 840	1 091 044
Kabel-TV	189 573	-
Internet	-	193 532
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	-	4 999
<b>Summa</b>	<b>22 614 643</b>	<b>21 152 142</b>



### Not 8 Övriga kostnader

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Hyra av anläggningstillgångar	3 063	-
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	92 197	284 457
Reparation och underhåll	-	9 404
Frakter och transporter	1 250	-
Representation	-	7 409
Kontorsmateriel och trycksaker	37 164	102 421
Tele och post	46 269	50 535
Ekonomisk förvaltning	575 442	622 443
Övriga förvaltningskostnader	299 923	241 542
Revision	33 366	30 326
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	2 799	120
Jurist- och advokatkostnader	32 577	10 625
Bankkostnader	25 991	22 830
IT-tjänster	19 834	-
Övriga externa tjänster	96 728	237 889
Övriga externa kostnader	51 923	95 962
<b>Summa</b>	<b>1 318 526</b>	<b>1 715 963</b>

### Not 9 Personalkostnader

Föreningen har haft två anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Styrelsearvoden	381 885	261 883
Övriga kostnadsersättningar	-	5 975
Föreningsvald revisor	5 033	-
Valberedning	8 021	-
Övriga arvoden	10 473	172 936
Löner till anställda	446 795	465 272
Utbildning	-	8 600
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	-	2 844
<b>Summa</b>	<b>852 207</b>	<b>917 510</b>
Sociala avgifter	228 245	267 495
Övriga avgifter enligt lag och avtal	6 062	6 367
Pensionskostnader	22 815	25 402
<b>Summa</b>	<b>1 109 329</b>	<b>1 216 774</b>

### Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Byggnader	7 183 132	6 778 231
Inventarier, maskiner och installationer	311 265	561 582
<b>Summa</b>	<b>7 494 397</b>	<b>7 339 813</b>

ØB



## Not 11 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<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
	<u>301 367 621</u>	<u>301 367 621</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	87 500	-
	<u>87 500</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>301 455 121</b>	<b>301 367 621</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-79 798 606	-73 020 375
-Markanläggningar	-3 036 983	-3 036 983
	<u>-82 835 589</u>	<u>-76 057 358</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-7 183 132	-6 778 231
	<u>-7 183 132</u>	<u>-6 778 231</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-90 018 721</b>	<b>-82 835 589</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>211 436 400</b>	<b>218 532 032</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	208 778 900	215 962 032
Mark	2 570 000	2 570 000
Pågående nyanläggningar	87 500	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	375 000 000	362 000 000
Lokaler	11 601 000	10 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>386 601 000</b>	<b>372 800 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>273 801 000</i>	<i>268 000 000</i>

6

**Not 12 Inventarier, maskiner och installationer**

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	3 864 377	3 864 377
	<u>3 864 377</u>	<u>3 864 377</u>
<b>Årets anskaffningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>3 864 377</b>	<b>3 864 377</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 463 424	-2 901 841
	<u>-3 463 424</u>	<u>-2 901 841</u>
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-311 265	-561 583
	<u>-311 265</u>	<u>-561 583</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-3 774 689</b>	<b>-3 463 424</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>89 689</b>	<b>400 954</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda kostnader	882 039	843 489
<b>Summa</b>	<b>882 039</b>	<b>843 489</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Kassa	74 560	48 751
Transaktionskonto Handelsbanken	10 318 163	-
Transaktionskonto Swedbank	10 471 736	13 674 980
Checkkonto Handelsbanken	3 711 556	3 196 554
<b>Summa</b>	<b>24 576 015</b>	<b>16 920 285</b>

0/3

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2019-06-30	2018-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 776 488	4 378 602
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 105 952	17 514 408
Förfaller senare än fem år från balansdagen	177 784 817	184 509 062
<b>Summa</b>	<b>201 667 257</b>	<b>206 402 072</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetslån	201 667 257	206 402 072
<b>Summa</b>	<b>201 667 257</b>	<b>206 402 072</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	4,40 %	2020-09-25	1 154 907	-	-80 400	1 074 507
Swedbank	2,67 %	2019-02-25	1 117 534	-	-1 117 534	-
Swedbank	2,67 %	2019-02-25	1 094 844	-	-1 094 844	-
Swedbank	2,67 %	2019-02-25	1 239 468	-	-1 239 468	-
Swedbank	4,40 %	2020-09-25	1 597 940	-	-42 000	1 555 940
Swedbank	1,40 %	Rörligt	1 680 000	-	-40 000	1 640 000
Stadshypotek	1,35 %	2022-03-01	13 637 810	-	-279 752	13 358 058
Swedbank	1,87 %	2025-10-24	14 550 000	-	-300 000	14 250 000
Swedbank	1,45 %	Rörligt	8 872 648	-	-353 584	8 519 064
Swedbank	2,07 %	2027-06-23	-	6 521 910	-64 530	6 457 380
Swedbank	3,94 %	2022-03-25	6 262 500	-	-150 000	6 112 500
Swedbank	1,43 %	2023-11-24	5 833 971	-	-63 600	5 770 371
Swedbank	2,67 %	2019-02-25	2 653 335	-	-2 653 335	-
Swedbank	2,52 %	2026-01-23	14 325 000	-	-300 000	14 025 000
Swedbank	1,87 %	2029-02-23	-	14 136 610	-135 314	14 001 296
Stadshypotek	1,35 %	2021-12-30	9 126 730	-	-188 180	8 938 550
Swedbank	1,92 %	2024-02-23	14 625 000	-	-300 000	14 325 000
Swedbank	1,85 %	2023-05-25	14 400 000	-	-300 000	14 100 000
Swedbank	1,43 %	2021-02-25	12 600 000	-	-300 000	12 300 000
Swedbank	1,59 %	2021-01-25	4 200 000	-	-100 000	4 100 000
Swedbank	2,29 %	2024-12-18	11 960 000	-	-130 000	11 830 000
Swedbank	4,78 %	2020-02-25	8 400 000	-	-200 000	8 200 000
Swedbank	4,43 %	2020-09-25	3 912 517	-	-521 676	3 390 841
Swedbank	2,47 %	2028-02-25	12 600 000	-	-300 000	12 300 000
Swedbank	4,64 %	2019-02-25	8 400 000	-	-8 400 000	-
Swedbank	3,77 %	2022-12-20	8 400 000	-	-200 000	8 200 000
Swedbank	5,44 %	2020-12-01	10 000 000	-	-	10 000 000
Swedbank	1,23 %	Rörligt	7 218 750	-	-	7 218 750
Swedbank	1,10 %	2018-07-02	6 539 118	-	-6 539 118	-
<b>Summa</b>			<b>206 402 072</b>	<b>20 658 520</b>	<b>-25 393 335</b>	<b>201 667 257</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	347 407	393 349
Upplupna räntekostnader	712 294	816 036
Förutbetalda intäkter	3 405 974	3 464 195
Upplupna revisionsarvoden	37 533	32 200
Upplupna driftskostnader	69 649	539 126
<b>Summa</b>	<b>4 572 857</b>	<b>5 244 906</b>

### Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	222 699 100	222 699 100
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>222 699 100</b>	<b>222 699 100</b>

#### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

13

## Underskrifter

Västerås, 2019-10-29



Mariana Bergqvist



Anna-Lotta Söderberg



Eva Ljungkrantz



Henry Öryd



Anders Lindbom

Pirkko Ojanen



Pekka Karvonen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-04  
Ernst & Young



Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

Marika Bergström  
Föreningsrevisor



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019 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 revisorns 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 revisionssed 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 Västeråhus 23 för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 4/11 - 2019

Ernst & Young AB

  
Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

Mårika 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 med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre är upp till respektive bostadsrättshavare vilket medför ett visst 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 styrelsesammansättningen, disposition av resultat samt väsentliga förändringar så som nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker 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 intäker**

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

### **Kassaflöde**

Avser 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 positivt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och säger betydligt mer än årets resultat.

### **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.

### **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 ett 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 driftkostnader, 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 resultaträkning kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte återges i balans- och resultaträkning samt noter ska 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](http://www.bredablickforvaltning.se)

