

Brf Västeråshus 23

Årsredovisning 2023

BREDABLICK

 phm partner



Årsredovisning för
Brf Västeråshus 23
778000-5075
Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-20
Underskrifter	21



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västeråshus 23, 778000-5075, med säte i Västerås, får härmed upprätta årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-27 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Henry Öryd	Ordförande	2024
Håkan Forsman	Ledamot	2024
Marcelo Fiusa	Ledamot	2024
Marja-Liisa Iivonen	Ledamot	2024
Kirsi-Marja Aaltonen	Ledamot	2024
Margarita Lopez	Ledamot	2024
Annika Dahl	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Monika Jakobowski	Suppleant	2024
Adnan Alp	Suppleant	2024
Serafia Innala	Suppleant	2024
Inger Hansen	Suppleant	2024
Simon Flamborg	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Åsa Andersson	Medlemsrevisor
Ernst & Young	Extern revisor

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Eva Ljungkrantz
Sylvia Wennebjer
Katalin Lindberg Csiszér

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Västerås 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 som löper till och med 2026-09-30, 2029-09-30 och 2028-09-30. Byggnaderna har 762 lägenheter och 9 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 och 10 lokaler, 243 garage, 133 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:	56 663 kvm
Total lokalarea:	868 kvm
Total garagearea:	3 477 kvm
Total förrådsarea:	150 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Mälarenergi Elnät AB	32 kvm
Expeditions hus	404 kvm
Uthyrningslokal "77an"	49 kvm
Tony Issa	63 kvm
MARK Fastighet Mälardalen AB	45 kvm
MARK Fastighet Mälardalen AB	53,5 kvm
MARK Fastighet Mälardalen AB	60 kvm
Marija Kljucevoc	19 kvm
Outhyrd	57 kvm
Gym	85 kvm

Fastighetsinformation

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.

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

Bostadsrättsföreningens fastigheter innehas med tomträtt.



Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Förvaltarstödet i Västerås AB
MARK Fastighet Mälardalen AB
Tele2 AB
Mälarenergi AB
Mälarenergi AB
Vafab, Stena Recycling AB
Bergslagen Mattleasing AB
AB Västerås Larm & Säkerhet
Mälarenergi AB
Mälarenergi AB
Securitas AB
Avarn Security AB
Quicknet AB
Canon AB
Sharp Nordic Finans AB

Teknisk Förvaltning
In- och utvändig fastighetsskötsel samt lokalvård
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Avfallshantering
Hyra mattor
Service av kameraanläggning
Serviceavtal fjärrvärme
Tjänsteavtal laddstationer
Bevakning & SBA
Störningsjour
Hemsida, telefon, bredband
Skrivare
Kassasystem



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 150 763 kr och planerat underhåll för 3 655 075 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 uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 11 320 000 kr för 2023, detta motsvarar 197 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2023 avsätts det 5 861 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 96 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Miljöbodas	1997/1998
Ventilationsanläggning	1996/1997
Nybyggnad 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
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
Stamspolning	2021/2022
Ombyggnad iton soprum	2021/2022
Renovering tvättstuga	2021/2022
OVK, injustering och byte av takfläktar	2021/2022
Installation av vägbom och läsare	2022/2023
Renovering parkering	2022/2023
Underhåll dörrknappar till trapphus	2022/2023

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8:e december 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har valt att förlänga sitt räkenskapsår till 18 månader.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022/2023 har 98 överlåtelser av bostadsrätter/andelsrätter skett (fg år skedde 95 överlåtelser). Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 16 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-06-30: 8 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 872 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 887 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 2023 då avgifterna höjdes med 3 %.

I årsavgiften ingår vatten och tv.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och värme.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022-07-01 - 2023-12-31	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Rörelsens intäkter	75 070	48 504	48 813	47 627
Resultat efter finansiella poster	10 522	6 067	-16 596	1 197
Förändring av underhållsfond	2 206	8 729	-14 348	3 489
Resultat efter fondförändringar	8 316	-2 662	-2 248	-2 292
Sparande, kr / kvm	369	217	262	250
Soliditet (%)	9	6	3	11
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	1 256	823	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	95	96	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	1 058	692	691	682
Lokalhyra, kr / kvm	363	234	192	185
Driftskostnad, kr / kvm	619	438	380	395
Energikostnad, kr / kvm	294	190	185	206
Ränta, kr / kvm	123	67	64	75
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	96	181	183	169
Lån, kr / kvm	3 857	3 727	3 803	3 219
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	4 163	4 023	4 105	3 475
Räntekänslighet (%)	3	5	-	-
Snittränta (%)	3,19	1,79	1,68	2,34

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Nyckeltalen för 2022 till 2023 avser 18 månader i bokföringen medan jämförelsesiffrorna avser 12 månader. Detta gör att vissa jämförelsesiffror inte är helt jämförbara och bör tas i beaktning.



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	10 625 722	-5 786 192	6 067 013
Disposition enligt föreningsstämma			6 067 013	-6 067 013
Avsättning till underhållsfond		5 861 000	-5 861 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 655 075	3 655 075	
Årets resultat				10 522 378
Vid årets slut	3 937 613	12 831 647	-1 925 104	10 522 378

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	280 820
Årets resultat före fondförändring	10 522 378
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-5 861 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 655 075
Summa över/underskott	8 597 273

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **8 597 273**

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>2022-07-01- 2023-12-31</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	64 743 266	42 291 624
Övriga rörelseintäkter	3	11 796 272	7 190 747
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond		-1 469 658	-978 154
Summa rörelseintäkter		75 069 880	48 504 217
		<hr/>	<hr/>
		75 069 880	48 504 217
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-2 150 763	-1 144 034
Planerat underhåll	5	-3 655 075	-2 369 185
Driftskostnader	6	-37 861 908	-26 782 568
Övriga kostnader	7	-3 840 886	-1 835 037
Personalkostnader	8	-1 878 233	-1 406 683
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-7 826 228	-4 820 125
Summa rörelsekostnader		-57 213 093	-38 357 632
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		17 856 787	10 146 585
Finansiella poster			
Ränteintäkter		179 153	11 089
Räntekostnader		-7 513 562	-4 090 661
Summa finansiella poster		-7 334 409	-4 079 572
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		10 522 378	6 067 013
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		10 522 378	6 067 013
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		10 522 378	6 067 013

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	226 199 453	224 187 463
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 106 271	515 262
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	36 457 875	26 962 432
		<u>263 763 599</u>	<u>251 665 157</u>
Summa anläggningstillgångar		263 763 599	251 665 157
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		123 252	191 046
Övriga fordringar		1 359 921	125 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 277 068	985 073
		<u>3 760 241</u>	<u>1 301 322</u>
Kassa och bank	13	12 853 523	8 337 803
Summa omsättningstillgångar		16 613 764	9 639 125
SUMMA TILLGÅNGAR		280 377 363	261 304 282

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 937 613	3 937 613
Underhållsfond		12 831 647	10 625 722
		<u>16 769 260</u>	<u>14 563 335</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 925 104	-5 786 193
Årets resultat		10 522 378	6 067 013
		<u>8 597 274</u>	<u>280 820</u>
Summa eget kapital		<u>25 366 534</u>	<u>14 844 155</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	192 056 023	187 158 473
		<u>192 056 023</u>	<u>187 158 473</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	43 840 586	40 790 962
Depositioner		325 546	202 033
Leverantörsskulder		4 127 731	6 035 058
Medlemmarnas reparationsfond		6 779 369	6 398 515
Skatteskulder		805 274	79 101
Övriga skulder		86 073	74 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	6 990 227	5 721 859
		<u>62 954 806</u>	<u>59 301 654</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>280 377 363</u>	<u>261 304 282</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-07-01- 2023-12-31</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	17 856 787	10 146 585
Avskrivningar	7 826 228	4 820 125
	25 683 015	14 966 710
Erhållen ränta	179 153	11 089
Erlagd ränta	-7 513 562	-4 090 661
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	18 348 606	10 887 138
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 458 919	346 702
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	603 529	-237 770
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 493 216	10 996 070
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-19 924 670	-29 983 019
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 924 670	-29 983 019
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	40 625 071	26 789 278
Amortering av låneskulder	-32 677 897	-31 417 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 947 174	-4 628 322
Årets kassaflöde	4 515 720	-23 615 271
Likvida medel vid årets början	8 337 803	31 953 074
Likvida medel vid årets slut	12 853 523	8 337 803

(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 bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	120 år
Värme, sanitet	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Installationer	10 år
Inventarier	5 år
Laddstolpar	10 år
Parkering	30 år
Vägbom	10 år
Parkeringsautomat	7 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter bostäder	59 955 779	39 183 716
Hyror lokaler	210 894	133 834
Hyror p-platser/garage	3 310 785	2 143 618
Övriga objekt	65 524	30 211
Balkongtillägg	1 200 284	800 245
Summa	64 743 266	42 291 624

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Uppvärmning	9 988 300	6 659 279
Överlåtelseavgifter	122 164	110 850
Andrahandsuthyrningsavgifter	32 736	12 755
Övriga intäkter	1 524 506	407 863
Försäkringsersättningar	128 566	-
Summa	11 796 272	7 190 747

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 47 712 kr avseende pantsättningsavgifter, 418 577 kr i form av elstöd, 489 750 kr i form av bidrag från Länsstyrelsen, 105 766 kr i form av återbäring från Länsförsäkringar, 362 847 kr i form av kassaförsäljning samt 99 854 kr i form av vidarefakturerering av kostnader.

Not 4 Reparationer

	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Lokaler	2 349	1 213
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	97 104	133 805
Armaturer, gemensamma utrymmen	61 014	33 427
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	377 938	318 211
Övrigt, gemensamma utrymmen	323 291	163 725
VA & sanitet, installationer	487 089	125 975
Värme, installationer	118 283	75 112
Ventilation, installationer	50 193	18 216
El, installationer	60 251	81 851
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	303
Övriga installationer	53 259	26 869
Huskropp	67 683	49 288
Markytor	91 698	39 317
P-platser/garage	94 990	13 334
Vattenskador	255 272	30 248
Klottersanering	10 349	20 160
Skadedjur	-	1 212
Övrigt	-	11 768
Summa	2 150 763	1 144 034

Not 5 Planerat underhåll

	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	233 995	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	500 710	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	52 905	383 469
Övrigt, gemensamma utrymmen	376 433	671 541
VA & sanitet, installationer	389 972	869 622
Värme, installationer	77 731	-
Ventilation, installationer	-	1 787 500
El, installationer	80 051	-
Övriga installationer	425 929	21 125
Huskropp, tak	-	-1 184 175
Markytor	1 212 621	47 603
P-platser/garage	304 728	-227 500
Summa	3 655 075	2 369 185



Not 6 Driftskostnader

	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Fastighetsavgift/skatt	1 993 557	1 293 478
Teknisk förvaltning	8 020 941	5 314 881
Besiktningkostnader	233 383	1 726 898
Bevakningskostnader	271 034	158 818
Snöröjning	572 900	236 777
Serviceavtal	477 577	138 679
Förbrukningsmaterial	362 950	460 395
Övriga utgifter för köpta tjänster	137 976	290 068
El	3 538 345	1 973 882
Uppvärmning	11 651 111	7 863 168
Vatten och avlopp	2 813 014	1 758 311
Avfallshantering	2 101 344	1 386 647
Försäkringar	1 097 769	626 958
Systematiskt brandskyddsarbete	115 546	85 925
Tomträttsavgälder	4 119 396	3 249 534
Kabel-TV	321 745	197 714
Bredband	33 320	18 972
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	1 465
Summa	37 861 908	26 782 570

Not 7 Övriga kostnader

	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Hyra av anläggningstillgångar	323 178	149 787
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	140 760	164 282
Frakter och transporter	485	-
Kontorsmaterial och trycksaker	30 994	34 141
Tele och post	30 828	23 215
Förvaltningskostnader	1 281 631	875 697
Revision	43 975	39 338
Självrisker vid skada	550 631	95 200
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	12 902	353
Jurist- och advokatkostnader	892 753	262 533
Bankkostnader	12 431	24 705
Stämpelskatt	166 750	-
IT-tjänster	94 114	96 513
Övriga externa tjänster	227 625	42 367
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	2 227
Övriga externa kostnader	31 829	24 679
Summa	3 840 886	1 835 037



Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Styrelsearvoden	810 632	629 491
Övriga kostnadsersättningar	3 949	-
Föreningsvald revisor	5 665	5 665
Valberedning	7 254	7 252
Övriga arvoden	26 088	23 219
Löner till anställda	567 504	401 547
Utbildning	16 200	10 000
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	11 448	4 970
Summa	1 448 740	1 082 144
Sociala avgifter	374 348	290 865
Övriga avgifter enligt lag och avtal	13 158	6 383
Pensionskostnader	41 987	27 291
Summa	1 878 233	1 406 683

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-07-01- 2023-12-31	2021-07-01- 2022-06-30
Byggnader	7 344 229	4 761 368
Markanläggningar	252 726	-
Inventarier, maskiner och installationer	229 273	58 757
Summa	7 826 228	4 820 125

Not 10 Byggnader och mark

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-06-30</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	298 186 726	295 760 638
-Mark	32 110 110	31 670 000
-Markanläggningar	3 036 983	3 036 983
-Pågående nyanläggningar	26 962 432	-
	<u>360 296 251</u>	<u>330 467 621</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	2 426 088
-Mark	-	440 110
-Markanläggningar	9 608 945	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	9 495 443	26 962 432
	<u>19 104 388</u>	<u>29 828 630</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	379 400 639	360 296 251
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-106 109 373	-101 348 005
-Markanläggningar	-3 036 983	-3 036 983
	<u>-109 146 356</u>	<u>-104 384 988</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-7 344 229	-4 761 368
-Årets avskrivning på markanläggning	-252 726	-
	<u>-7 596 955</u>	<u>-4 761 368</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-116 743 311	-109 146 356
 Redovisat värde	262 657 328	251 149 895
 <i>Varav</i>		
Byggnader	184 733 124	192 077 353
Mark	32 110 110	32 110 110
Markanläggningar	9 356 219	-
Pågående nyanläggningar	36 457 875	26 962 432
 Taxeringsvärden		
Bostäder	437 000 000	437 000 000
Lokaler	13 600 000	13 600 000
Totalt taxeringsvärde	450 600 000	450 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>331 000 000</i>	<i>331 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-06-30</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	4 466 434	4 312 045
	<u>4 466 434</u>	<u>4 312 045</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	820 282	154 389
	<u>820 282</u>	<u>154 389</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	5 286 716	4 466 434
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 951 172	-3 892 415
	<u>-3 951 172</u>	<u>-3 892 415</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-229 273	-58 757
	<u>-229 273</u>	<u>-58 757</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-4 180 445	-3 951 172
 Redovisat värde	1 106 271	515 262

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-06-30</i>
Upplupna hyresintäkter	26 711	-
Förutbetalda kostnader	2 250 357	985 073
Summa	2 277 068	985 073

Not 13 Kassa och bank

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-06-30</i>
Kassa	5 430	7 202
Transaktionskonto Handelsbanken	11 548 012	7 995 157
Företagskonto Swedbank	10	10
Checkkonto Handelsbanken	1 300 071	335 434
Summa	12 853 523	8 337 803

Not 14 Förfall fastighetslån

	2023-12-31	2022-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	43 840 586	40 790 962
Förfaller 2-5 år från balansdagen	88 301 147	88 612 513
Förfaller senare än fem år från balansdagen	103 754 876	98 545 960
Summa	235 896 609	227 949 435

Not 15 Fastighetslån

	2023-12-31	2022-06-30
Fastighetslån	235 896 609	227 949 435
Summa	235 896 609	227 949 435

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,17 %	2026-12-30	8 378 100	-	270 000	8 108 100
Swedbank	1,10 %	2030-02-25	7 600 000	-	300 000	7 300 000
Swedbank	1,10 %	2030-09-25	4 996 612	-	300 000	4 696 612
Swedbank	1,16 %	2031-01-24	3 800 000	-	150 000	3 650 000
Stadshypotek	1,64 %	2027-03-01	12 518 802	-	419 628	12 099 174
Swedbank*	5,57 %	2024-04-28	1 520 000	-	60 000	1 460 000
Swedbank	1,87 %	2025-10-24	13 350 000	-	450 000	12 900 000
Swedbank*	5,51 %	2024-02-28	7 458 312	-	530 376	6 927 936
Swedbank	2,07 %	2027-06-23	6 199 260	-	129 060	6 070 200
Swedbank	1,43 %	2023-11-24	5 579 571	-	5 579 571	-
Swedbank	3,99 %	2028-11-24	-	5 500 071	-	5 500 071
Swedbank	1,42 %	2031-02-25	11 400 000	-	450 000	10 950 000
Swedbank	2,52 %	2026-01-23	13 125 000	-	450 000	12 675 000
Swedbank	1,87 %	2029-02-23	12 377 528	-	811 884	11 565 644
Swedbank**	1,92 %	2024-02-23	13 425 000	-	450 000	12 975 000
Swedbank	1,85 %	2023-05-25	13 200 000	-	13 200 000	-
Swedbank	3,81 %	2033-05-25	-	12 825 000	-	12 825 000
Stadshypotek	3,88 %	2027-06-30	5 662 500	-	169 878	5 492 622
Swedbank	2,29 %	2024-12-18	11 440 000	-	195 000	11 245 000
Swedbank	1,11 %	2030-11-25	10 000 000	-	-	10 000 000
Swedbank	2,47 %	2028-02-25	11 400 000	-	450 000	10 950 000
Swedbank	1,39 %	2031-06-18	19 850 000	-	300 000	19 550 000
Swedbank	3,77 %	2022-12-20	7 600 000	-	7 600 000	-
Swedbank	3,88 %	2027-12-22	-	7 300 000	-	7 300 000
Swedbank*	5,29 %	2024-02-28	7 218 750	-	-	7 218 750
Swedbank	1,39 %	2031-06-18	19 850 000	-	300 000	19 550 000
Swedbank	4,07 %	2032-12-22	-	15 000 000	112 500	14 887 500
Summa			227 949 435	40 625 071	32 677 897	235 896 609

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

**Lånet kapitalbands till och med år 2027 hos Swedbank med en ränta på signeringsdatum på 3,59 %.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-06-30</i>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	223 104	693 024
Upplupna räntekostnader	732 345	508 250
Förutbetalda intäkter	3 705 433	3 859 276
Upplupna revisionsarvoden	42 000	38 000
Upplupna driftskostnader	2 287 345	623 309
Summa	6 990 227	5 721 859

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Föreningen har höjt årsavgiften med 2 % per 1 januari 2024.

Ett av föreningens lån på 12 975 000 kr har omförhandlats den 23 februari 2024 till en bunden ränta på 3,59 % till och med 2027-02-25.

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-06-30</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	244 449 100	236 249 100
Summa ställda säkerheter	244 449 100	236 249 100

Underskrifter

Västerås, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Henry Öryd
Styrelseordförande

Håkan Forsman

Marcelo Fiusa

Marja-Liisa Iivonen

Kirsi-Marja Aaltonen

Margarita Lopez

Annika Dahl

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Åsa Andersson
Medlemsrevisor



Brf Västeråshus 23, årsredovisning år 2023

Antal sidor: 23
Verifikationsdatum: Maj 08 2024 04:56PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)












VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
663A749D2E147
MAJ 08 2024 04:56PM





Maj 07 2024 08:50PM	Ali Abdelamir skickade dokumentet till deltagarna
Maj 07 2024 09:41PM	Henry Öryd granskade dokumentet:
Maj 07 2024 09:42PM	 Henry Arne Öryd signerade dokumentet
Maj 07 2024 09:22PM	Håkan Forsman granskade dokumentet:
Maj 07 2024 10:41PM	 HÅKAN FORSMAN signerade dokumentet
Maj 08 2024 12:58PM	Marcelo Fiusa granskade dokumentet:
Maj 08 2024 01:01PM	 MARCELO FIUSA signerade dokumentet
Maj 07 2024 10:41PM	Marja-Liisa Iivonen granskade dokumentet:
Maj 07 2024 10:49PM	 MARJA-LIISA IIVONEN signerade dokumentet
Maj 08 2024 04:24PM	Kirsi-Maria Aaltonen granskade dokumentet:
Maj 08 2024 04:25PM	 KIRSI-MARJA AALTONEN signerade dokumentet
Maj 08 2024 10:43AM	Margarita Lopez granskade dokumentet:
Maj 08 2024 10:44AM	 MARGARITA ALEJANDRA LOPEZ RIQUELME signerade dokumentet
Maj 07 2024 09:39PM	Annika Dahl granskade dokumentet:
Maj 08 2024 08:06AM	 Gerd Annika Dahl signerade dokumentet
Maj 08 2024 04:35PM	Åsa Andersson granskade dokumentet:
Maj 08 2024 04:44PM	 ÅSA ANDERSSON signerade dokumentet
Maj 08 2024 04:51PM	Annelie Finnberg Skoog granskade dokumentet:
Maj 08 2024 04:56PM	 ANNELIE FINNBERG SKOOG signerade dokumentet
Maj 08 2024 04:56PM	Dokumentet har signerats



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 2022-07-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 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 revisionsssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Västeråshus 23 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-12-31 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 tryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 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 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 räkenskaper. 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 överträdelse 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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Åsa Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse Brf Västeråhus 23

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 08 2024 05:00PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:
663B71DC029AC
MAJ 08 2024 05:00PM

Registrerade händelser

Maj 08 2024 02:41PM	Ali Abdelamir skickade dokumentet till deltagarna
Maj 08 2024 04:46PM	Åsa Andersson granskade dokumentet:
Maj 08 2024 04:49PM	 ÅSA ANDERSSON signerade dokumentet
Maj 08 2024 04:59PM	Annelie Finnberg Skoog granskade dokumentet:
Maj 08 2024 05:00PM	 ANNELIE FINNBERG SKOOG signerade dokumentet
Maj 08 2024 05:00PM	Dokumentet har signerats



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.

BREDABLICK



info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

