

Brf Västeråshus 23

Årsredovisning 190701-200630

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Västeråshus 23
778000-5075
Räkenskapsåret
2019-07-01 - 2020-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

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



45

100 

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västeråshus 23, 778000-5075, med säte i Västerås, får härmed avge årsredovisning för 2019-07-01 - 2020-06-30.

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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Henry Öryd	Ordförande	2020
Anna-Lotta Söderberg	Ledamot	2020
Eva Ljungkrantz	Ledamot	2021
Anders Lindbom	Ledamot	2020
Pekka Karvonen	Ledamot	2021
Håkan Forsman	Ledamot	2020
Marcelo Fiusa	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Christos Pantelidis	Suppleant	2021
Marja-Liisa Iivonen	Suppleant	2021
Daniel Sultani	Suppleant	2020
Monika Jakobowski	Suppleant	2020
Kirsi-Marja Aaltonen	Suppleant	2021
Ordinarie revisorer		
Marika Bergström	Föreningsvald revisor	
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	
Revisorssuppleanter		
Siavash Javidi	Revisorssuppleant	
Valberedning		
Ulf Bolinder	Sammanställande	
Nora Condori		
Amra Husanovic		
Kemira Gabeljic		

✶

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including "CB" and "Hs".

Firmateckning

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

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 Lövhagsgatan 3-91 samt Rönnoxelgatan 23.

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
Mälarenergi Elnät AB	32 kvm
Uthyrningslokal "77an"	49 kvm
Tony Issa	63 kvm
Jonas Warpmans AB	53,5 kvm
Jonas Warpmans AB	60 kvm
Outhyrd	76 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

Jonas Warpmans (MARK from 2020-08-01)
Com Hem
Mälarenergi
Mälarenergi
Vafab, Stena Recycling
Bergslagens Mattleasing
Easy Park
Securitas
Avarn Security

Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Avfallshantering
Hyra mattor
P-plats övervakning
Bevakning
Störningsjour

ds

us
ds
us

Underhåll och reparationer**Årets underhåll**

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 005 363 kr och planerat underhåll för 6 851 626 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 2018-11-20 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 10 341 000 kr 2019/2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 181 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat fortsatt underhåll av tak och vattenledningar.

Tidigare utfört underhåll	Ar
Miljöbodar	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
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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 november 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019/2020 har 83 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-06-30: 3 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 844 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 855 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

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Rörelsens intäkter	47 627	46 633	45 733	44 283
Resultat efter finansiella poster	1 197	5 674	-4 392	-2 299
Förändring av underhållsfond	3 489	8 126	-7 182	-4 655
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	4 937	5 042	10 129	8 720
Soliditet %	11	10	8	9
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	681	661	648	636
Driftskostnad, kr / kvm*	423	396	372	390
Ränta, kr / kvm*	81	88	88	100
Avsättning till underhållsfond kr / kvm*	181	177	82	87
Lån, kr / kvm*	3 447	3 530	3 393	3 647
Snittränta (%)	2,34	2,48	2,60	2,72

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 och 2016/2017 på grund av en ny beräkningsgrund avseende yta för räkenskapsår 2018/2019 och framåt.

df

us

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 937 613	12 755 054	1 809 725	5 673 635
Disposition enligt föreningsstämma			5 673 635	-5 673 635
Avsättning till underhållsfond		10 341 000	-10 341 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 851 626	6 851 626	
Årets resultat				1 197 069
Vid årets slut	3 937 613	16 244 428	3 993 986	1 197 069

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 483 360
Årets resultat före fondförändring	1 197 069
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-10 341 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 851 626
Summa över/underskott	5 191 055

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

5 191 055

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

AB

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including "U.S.", "B", and "H".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	41 172 542	39 979 648
Övriga rörelseintäkter	3	7 418 600	7 491 323
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond		-963 780	-837 606
Summa rörelseintäkter		47 627 362	46 633 365
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-32 030 270	-26 081 259
Övriga externa kostnader	7	-1 308 971	-1 318 526
Personalkostnader	8	-1 275 929	-1 109 329
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-7 228 938	-7 494 397
Summa rörelsekostnader		-41 844 108	-36 003 511
Rörelseresultat		5 783 254	10 629 854
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 445	5 921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 599 630	-4 998 716
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	36 576
Summa finansiella poster		-4 586 185	-4 956 219
Resultat efter finansiella poster		1 197 069	5 673 635
Årets resultat		1 197 069	5 673 635

DB

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	204 165 768	211 348 900
Inventarier, maskiner och installationer	11	491 551	89 689
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	87 500
Summa materiella anläggningstillgångar		204 657 319	211 526 089
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		381 000	381 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		381 000	381 000
Summa anläggningstillgångar		205 038 319	211 907 089
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		223 089	206 440
Övriga fordringar		196 957	187 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	1 152 443	882 039
Summa kortfristiga fordringar		1 572 489	1 276 405
Kassa och bank	13	28 095 591	24 576 015
Summa omsättningstillgångar		29 668 080	25 852 420
SUMMA TILLGÅNGAR		234 706 399	237 759 509

06

WS

06

06

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 937 613	3 937 613
Underhållsfond		16 244 428	12 755 054
Summa bundet eget kapital		20 182 041	16 692 667
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 993 986	1 809 724
Årets resultat		1 197 069	5 673 635
Summa fritt eget kapital		5 191 055	7 483 359
Summa eget kapital		25 373 096	24 176 026
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	192 114 281	196 890 769
Summa långfristiga skulder		192 114 281	196 890 769
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 776 488	4 776 488
Leverantörsskulder		1 113 379	1 134 302
Medlemmarnas reparationsfond		6 024 218	5 856 380
Skatteskulder		125 652	99 516
Övriga skulder		201 951	253 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	4 977 334	4 572 857
Summa kortfristiga skulder		17 219 022	16 692 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 706 399	237 759 509

16

US

16

16

16

16

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 783 254	10 629 854
Avskrivningar	7 228 938	7 494 397
	13 012 192	18 124 251
Erhållen ränta	13 445	5 921
Erlagd ränta	-4 599 630	-4 998 716
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	-	36 576
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	8 426 007	13 168 032
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-296 084	-195 642
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	526 309	-494 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 656 232	12 478 045
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-360 168	-87 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-360 168	-87 500
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 000 000	20 658 520
Amortering av låneskulder	-12 776 488	-25 393 335
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 776 488	-4 734 815
Årets kassaflöde	3 519 576	7 655 730
Likvida medel vid årets början	24 576 015	16 920 285
Likvida medel vid årets slut	28 095 591	24 576 015

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

df

us
GB
H

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

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Årsavgifter bostäder	38 633 945	37 495 397
Hyror lokaler	160 658	180 774
Hyror p-platser/garage	1 550 807	1 484 936
Övriga objekt	827 132	818 541
Summa	41 172 542	39 979 648

15

us
103
104
105

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
El	-	1 950
Uppvärmning	6 651 824	6 664 562
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	82 341	112 500
Överlåtelseavgifter	94 363	59 451
Andrahandsuthyrningsavgifter	26 795	9 006
Övriga intäkter	518 077	577 382
Försäkringsersättningar	45 200	52 717
Övriga intäktsreduktioner	-	13 755
Summa	7 418 600	7 491 323

Not 4 Reparationer

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Lokaler	-	19 875
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	45 821	18 760
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 250	28 497
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	88 812	207 229
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 374	49 853
VA & sanitet, installationer	225 670	135 517
Värme, installationer	23 520	2 006
Ventilation, installationer	17 059	65 781
El, installationer	41 195	29 845
Övriga installationer	15 655	144 206
Huskropp	73 194	191 248
Markytor	30 994	274 136
P-platser/garage	23 253	9 273
Vattenskador	340 793	317 448
Klottersanering	7 038	6 566
Övrigt	50 735	-45 783
Summa	1 005 363	1 454 457

Not 5 Planerat underhåll

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	71 262	71 506
Armaturer, gemensamma utrymmen	9 040	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	27 819	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	407 100	439 177
VA & sanitet, installationer	1 502 092	351 990
Ventilation, installationer	-	161 356
Övriga installationer	207 251	-
Huskropp, tak	4 442 889	166 220
Huskropp, övrigt	-	53 316
Markytor	184 173	768 594
Summa	6 851 626	2 012 159

AB

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 6 Driftskostnader

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Fastighetsskatt/-avgift	1 204 908	1 165 284
Teknisk förvaltning	4 651 545	5 054 911
Besiktningsskostnader	263 508	-
Bevakningskostnader	139 109	99 296
Snöröjning	33 372	125 547
Serviceavtal	37 200	31 544
Förbrukningsinventarier	-	4 116
Förbrukningsmaterial	246 546	173 531
Övriga utgifter för köpta tjänster	56 807	82 203
El	1 511 113	1 438 734
Uppvärmning	9 066 678	8 634 512
Vatten och avlopp	2 014 818	1 903 251
Avfallshantering	1 301 925	1 214 709
Försäkringar	575 005	546 109
Systematiskt brandskyddsarbete	16 402	14 483
Tomträttsavgälder	2 850 068	1 936 840
Kabel-TV	193 188	189 574
Bredband	11 090	-
Summa	24 173 281	22 614 643

Not 7 Övriga kostnader

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Hyra av anläggningstillgångar	-	3 063
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	54 787	92 197
Frakter och transporter	-	1 250
Kontorsmateriel och trycksaker	12 842	37 164
Tele och post	26 353	46 269
Förvaltningskostnader	848 714	875 365
Revision	27 117	33 366
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	2 799
Jurist- och advokatkostnader	226 612	32 577
Bankkostnader	19 485	25 991
IT-tjänster	46 977	19 834
Övriga externa tjänster	32 471	96 728
Övriga externa kostnader	13 615	51 924
Summa	1 308 971	1 318 526

15

us
el
hr

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft två anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Styrelsearvoden	505 110	381 885
Övriga kostnadsersättningar	1 234	-
Föreningsvald revisor	10 524	5 033
Valberedning	15 755	8 021
Övriga arvoden	18 944	10 473
Löner till anställda	459 932	446 795
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	2 271	-
Summa	1 013 770	852 207
Sociala avgifter	232 092	228 245
Övriga avgifter enligt lag och avtal	5 767	6 062
Pensionskostnader	24 300	22 815
Summa	1 275 929	1 109 329

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Byggnader	7 183 132	7 183 132
Inventarier, maskiner och installationer	45 806	311 265
Summa	7 228 938	7 494 397

16

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 10 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden		
<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>301 455 121</u>	<u>301 367 621</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-87 500	87 500
	<u>-87 500</u>	<u>87 500</u>
 Utgående anskaffningsvärden	301 367 621	301 455 121
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-86 981 738	-79 798 606
-Markanläggningar	-3 036 983	-3 036 983
	<u>-90 018 721</u>	<u>-82 835 589</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>
 Utgående avskrivningar	-97 201 853	-90 018 721
 Redovisat värde	204 165 768	211 436 400
 <i>Varav</i>		
Byggnader	201 595 768	208 778 900
Mark	2 570 000	2 570 000
Pågående nyanläggningar	-	87 500
 Taxeringsvärden		
Bostäder	375 000 000	375 000 000
Lokaler	11 601 000	11 601 000
Totalt taxeringsvärde	386 601 000	386 601 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>273 801 000</i>	<i>273 801 000</i>

LB

LB

us

Hel

or

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	3 864 377	3 864 377
	<u>3 864 377</u>	<u>3 864 377</u>
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	447 668	-
	<u>447 668</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	4 312 045	3 864 377
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 774 689	-3 463 424
	<u>-3 774 689</u>	<u>-3 463 424</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-45 806	-311 265
	<u>-45 806</u>	<u>-311 265</u>
Utgående avskrivningar	-3 820 495	-3 774 689
Redovisat värde	491 551	89 689

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda kostnader	1 152 443	882 039
Summa	1 152 443	882 039

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Kassa	46 431	74 560
Transaktionskonto Handelsbanken	23 967 403	10 318 163
Transaktionskonto Swedbank	-	10 471 736
Checkkonto Handelsbanken	4 081 757	3 711 557
Summa	28 095 591	24 576 015



Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-06-30	2019-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 776 488	4 776 488
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 105 952	19 105 952
Förfaller senare än fem år från balansdagen	173 008 329	177 784 817
Summa	196 890 769	201 667 257

Not 15 Fastighetslån

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetslån	196 890 769	201 667 257
Summa	196 890 769	201 667 257

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	4,40 %	2020-09-25	1 074 507		80 400	994 107
Swedbank	1,10 %	2030-02-25	-	8 050 000	50 000	8 000 000
Swedbank	4,40 %	2020-09-25	1 555 940		42 000	1 513 940
Swedbank	1,49 %	Rörligt	1 640 000		40 000	1 600 000
Stadshypotek	1,35 %	2022-03-01	13 358 058		279 752	13 078 306
Swedbank	1,87 %	2025-10-24	14 250 000		300 000	13 950 000
Swedbank	1,48 %	Rörligt	8 519 064		353 584	8 165 480
Swedbank	2,07 %	2027-06-23	6 457 380		86 040	6 371 340
Swedbank	3,94 %	2022-03-25	6 112 500		150 000	5 962 500
Swedbank	1,43 %	2023-11-24	5 770 371		63 600	5 706 771
Swedbank	2,52 %	2026-01-23	14 025 000		300 000	13 725 000
Swedbank	1,87 %	2029-02-23	14 001 296		541 256	13 460 040
Stadshypotek	1,35 %	2021-12-30	8 938 550		188 180	8 750 370
Swedbank	1,92 %	2024-02-23	14 325 000		300 000	14 025 000
Swedbank	1,85 %	2023-05-25	14 100 000		300 000	13 800 000
Swedbank	1,43 %	2021-02-25	12 300 000		300 000	12 000 000
Swedbank	1,59 %	2021-01-25	4 100 000		100 000	4 000 000
Swedbank	2,29 %	2024-12-18	11 830 000		130 000	11 700 000
Swedbank	4,78 %	2020-02-25	8 200 000		8 200 000	-
Swedbank	4,43 %	2020-09-25	3 390 841		521 676	2 869 165
Swedbank	2,47 %	2028-02-25	12 300 000		300 000	12 000 000
Swedbank	3,77 %	2022-12-20	8 200 000		200 000	8 000 000
Swedbank	5,44 %	2020-12-01	10 000 000		-	10 000 000
Swedbank	1,26 %	Rörligt	7 218 750		-	7 218 750
Summa			201 667 257	8 050 000	12 826 488	196 890 769

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.

DE

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	401 368	347 407
Upplupna räntekostnader	616 666	712 294
Förutbetalda intäkter	3 846 982	3 405 974
Upplupna revisionsarvoden	36 840	37 533
Upplupna driftskostnader	75 478	69 649
Summa	4 977 334	4 572 857

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

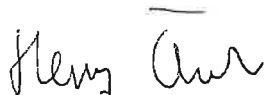
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	222 699 100	222 699 100
Summa ställda säkerheter	222 699 100	222 699 100





Underskrifter

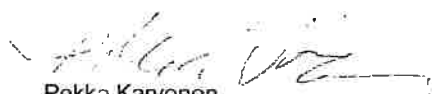
Västerås, 2020-10-23


Henry Öryd
Styrelseordförande


Anna-Lotta Söderberg


Eva Ljungkrantz

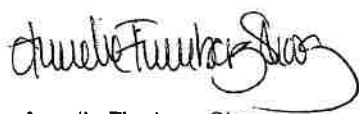

Anders Lindbom


Pekka Karvonen


Håkan Forsman


Marcelo Fiusa

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-26
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 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020 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 revisionssed 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 Västeråshus 23 för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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 tryggt 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 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 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 26/10- 2020

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.

Arsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Arsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Arsredovisning

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

