Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23

Årsredovisning 2025

BREDABLICK

phm partner

Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23

Org.nr: 778000-5075

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	21

S1OTARYRWg-rJOpC0YAWe

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23, 778000-5075, med säte i Västerås, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelse		**Vald t.o.m. föreningsstämman**
Ordförande	Henry Öryd	2026
Ledamot	Serafia Innala	2026
Ledamot	Anna Ekström	2027
Ledamot	Baykar Babikian	2027
Ledamot	Marja-Liisa Iivonen	2026
Ledamot	Mats-Erik Bergström	2027
Ledamot	Marie Kvarnström	2027
Suppleant	Eisa Subhi Omer	2026
Suppleant	Inger Hansen	2026
Suppleant	Mansour Zuhair Mansour	2026

Revisorer	
Auktoriserad revisor	Annelie Finnberg Skoog, Ernst & Young
Intern revisor	Åsa Andersson
Revisorssuppleant	Siavash Javidi

Valberedning

Valberedningen har bestått av 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 fastigheten 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 10 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 10 lokaler, 244 garage, 134 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

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)
Marija Kljucevic	19
MARK Fastighet Mälardalen AB	53,5
MARK Fastighet Mälardalen AB	60
MARK Fastighet Mälardalen AB	45
Mälarenergi Elnät AB	32
Uthyrningslokal	49
Mansour Mansour	63
Expeditionshus	404
Gym	85
Outhyrd	57

Fastighetsinformation

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

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.
I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Förvaltarstödet i Västerås AB
In- och utvändig fastighetsskötsel samt lokalvård	MARK Fastighet Mälardalen AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Elavtal avseende volym	Mälarenergi AB
Fjärrvärme	Mälarenergi AB
Avfallshantering	Vafab & Stena Recycling AB
Hyra mattor	Bergslagens Mattleasing AB
Service av kameraanläggning	AB Västerås Larm & Säkerhet
Serviceavtal fjärrvärme	Mälarenergi AB
Tjänsteavtal laddstationer	Mälarenergi AB
Bevakning, parkeringsövervakning & SBA	Securitas AB
Störningsjour	Avarn Security AB
Hemsida, telefon, bredband	Quicknet AB
Kassasystem	Sharp Nordic Finans AB
Parkeringsövervakning	Securitas Sverige AB

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 015 335 kr (890 895 kr 2024) och planerat underhåll för 2 318 246 kr (2 722 286 kr 2024). 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. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 11 466 000 kr för 2025, detta motsvarar 188 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 2025 avsätts det 5 699 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 93 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
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
Trapphusmålning	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
Ombyggnation 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
Färdigställande av takprojekt	2024
Fortsatt renovering av tvättstuga	2024
Tätningar i lägenheterna	2025
Asfaltering av gångar	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2025-05-21. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under året har 43 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 41 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31 : 13 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 11 st).

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

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 891 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 891 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 2025-01-01 då avgiften höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår vatten och TV. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme och balkongtillägg.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Rörelsens intäkter, tkr	51 929	51 178	75 070	48 504
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 892	5 188	10 522	6 067
Förändring av underhållsfond, tkr	3 381	2 098	2 206	8 729
Resultat efter fondförändringar, tkr	1 511	3 229	8 316	-2 662
Sparande, kr/kvm	219	232	369	217
Soliditet, (%)	13	11	9	6
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	859	844	1 256	823
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	94	95	95	96
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	741	727	1 058	692
Lokalhyra, kr/kvm	140	252	363	234
Driftkostnad, kr/kvm	467	456	619	438
Energikostnad, kr/kvm	225	220	294	190
Ränta, kr/kvm	89	93	123	67
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	93	80	96	181
Skuldsättning, kr/kvm	3 700	3 779	3 857	3 727
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 994	4 079	4 163	4 023
Räntekänslighet, (%)	5	5	3	5
Snitträntа, (%)	2.40	2.47	3.19	1.79

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 skuldsättning 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

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 937 613	15 013 361	6 415 560	5 188 432
Disposition enligt föreningsstämma			5 188 432	-5 188 432
Avsättning till underhållsfond		5 699 000	-5 699 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 318 246	2 318 246	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				4 891 853
Vid årets slut	**3 937 613**	**18 394 115**	**8 223 238**	**4 891 853**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	11 603 992
Årets resultat före fondförändring	4 891 853
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 5 699 000
Ianspråktagande av underhållsfond	2 318 246
Summa över/underskott	**13 115 091**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	13 115 091
Totalt	**13 115 091**

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	45 644 888	44 537 792
Övriga rörelseintäkter	*3*	7 332 590	7 667 945
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond		-1 048 120	-1 027 669
Summa rörelseintäkter		**51 929 358**	**51 178 068**
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	*4*	-1 015 335	-890 895
Planerat underhåll	*5*	-2 318 246	-2 722 286
Driftskostnader	*6*	-28 565 707	-27 905 880
Övriga kostnader	*7*	-2 169 119	-1 843 995
Personalkostnader	*8*	-1 422 054	-1 062 792
Avskrivning av anläggningstillgångar	*9*	-6 205 031	-6 069 848
Summa rörelsekostnader		**-41 695 492**	**-40 495 696**
RÖRELSERESULTAT		**10 233 866**	**10 682 372**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		97 901	206 112
Räntekostnader		-5 439 915	-5 700 052
Summa finansiella poster		**-5 342 014**	**-5 493 940**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**4 891 852**	**5 188 432**
RESULTAT FÖRE SKATT		**4 891 852**	**5 188 432**
ÅRETS RESULTAT		**4 891 852**	**5 188 432**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10 , 11*	250 288 639	256 256 795
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*12*	11 259 740	1 482 749
Inventarier, verktyg och installationer	*13*	1 293 172	1 530 047
Summa materiella anläggningstillgångar		**262 841 551**	**259 269 591**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**262 841 551**	**259 269 591**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	*14*	13 407 626	17 714 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	2 263 221	2 266 683
Kundfordringar		100 907	403 985
Summa kortfristiga fordringar		**15 771 754**	**20 385 129**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*16*	214 389	520 160
Summa kassa och bank		**214 389**	**520 160**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**15 986 143**	**20 905 289**
SUMMA TILLGÅNGAR		**278 827 694**	**280 174 880**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 937 613	3 937 613
Underhållsfond		18 394 115	15 013 361
Summa bundet eget kapital		**22 331 728**	**18 950 974**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 223 238	6 415 559
Årets resultat		4 891 853	5 188 432
Summa fritt eget kapital		**13 115 091**	**11 603 991**
SUMMA EGET KAPITAL		**35 446 819**	**30 554 965**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*17 , 18*	202 113 641	188 192 123
Summa långfristiga skulder		**202 113 641**	**188 192 123**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**202 113 641**	**188 192 123**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*17*	24 183 000	42 942 002
Medlemmarnas reparationsfond		7 127 111	6 910 482
Leverantörsskulder		2 370 148	4 321 526
Skatteskulder		190 068	178 197
Övriga skulder		61 215	56 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*19*	7 010 146	6 693 060
Depositioner		325 546	325 547
Summa kortfristiga skulder		**41 267 234**	**61 427 792**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**41 267 234**	**61 427 792**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**278 827 694**	**280 174 880**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		10 233 867	10 682 372
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		6 205 031	6 069 848
Summa		**16 438 898**	**16 752 220**
Erhållen ränta		97 901	206 112
Erlagd ränta		-5 439 915	-5 700 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**11 096 884**	**11 258 279**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		339 504	701 735
Förändring av rörelseskulder		-1 401 555	-628 431
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**10 034 833**	**11 331 583**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-9 776 991	-1 575 840
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-9 776 991**	**-1 575 840**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Förändring av långfristiga skulder		-4 837 484	-4 762 484
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-4 837 484**	**-4 762 484**
Årets kassaflöde		**-4 579 642**	**4 993 259**
Likvida medel vid årets början		**17 846 783**	**12 853 523**
Likvida medel vid årets slut		**13 267 141**	**17 846 783**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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 anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden 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.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Stomme	80
Värme, sanitet	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Ventilation	25
Installationer	5
Inventarier	5
Laddstolpar	10
Parkering	30
Vägbom	10
Parkeringsautomat	7

Not 2. Årsavgifter och hyror	**2025**	**2024**
Årsavgifter bostäder	41 998 705	41 174 087
Balkongtillägg	800 141	800 281
Hyror lokaler	142 780	148 892
Hyror p-platser/garage	2 649 672	2 383 740
Övriga objekt	53 590	30 792
Totalt årsavgifter och hyror	**45 644 888**	**44 537 792**

Not 3. Övriga rörelseintäkter	**2025**	**2024**
Andrahandsuthyrningsavgifter	34 565	33 125
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	6 000	3 900
Uppvärmning	6 658 158	6 659 508
Försäkringsersättningar	0	272 209
Överlåtelseavgifter	67 102	92 771
Övriga intäkter	566 765	606 432
Totalt övriga rörelseintäkter	**7 332 590**	**7 667 945**

I posten övriga intäkter ingår det under 2025, 19 827 kr i form av pantsättningsavgifter, 507 521 kr i form av kassaförsäljning samt 36 760 kr i form av vidarefakturering av kostnader.

Not 4. Reparationer	2025	2024
Reparationer	2 247	0
Huskropp	3 868	37 002
Armaturer, gemensamma utrymmen	26 135	30 728
Reparation lokaler	3 498	0
P-platser/garage	3 309	11 720
Övriga installationer	39 084	40 566
Klottersanering	52 317	16 406
Vattenskador	292 052	157 899
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	52 129	96 792
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	89 199	123 223
Övrigt, gemensamma utrymmen	39 519	45 845
VA & sanitet, installationer	300 156	183 577
Värme, installationer	39 868	102 487
Ventilation, installationer	31 291	12 044
El, installationer	40 663	32 608
Totalt reparationer	**1 015 335**	**890 895**

Not 5. Planerat underhåll	2025	2024
Huskropp, tak	0	17 400
Huskropp, fasader	0	25 885
Huskropp, fönster	53 158	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	69 306	120 625
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	251 447
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 004 041	1 526 283
P-platser/garage	45 329	442 326
Övriga installationer	69 869	248 877
El, installationer	20 000	40 610
Värme, installationer	95 494	0
Ventilation, installationer	0	33 269
Underhåll markytor	961 049	15 564
Totalt planerat underhåll	**2 318 246**	**2 722 286**

Not 6. Driftskostnader	2025	2024
El	1 339 639	1 573 945
Uppvärmning	9 963 497	9 600 666
Vatten och avlopp	2 477 498	2 250 077
Avfallshantering	1 517 665	1 422 680
Teknisk förvaltning	5 971 819	5 770 900
Serviceavtal	370 275	347 975
Besiktningskostnader	7 313	58 560
Systematiskt brandskyddsarbete	499 505	1 012 930
Snöröjning	87 473	274 976
Bevakningskostnader	179 975	215 983
Övriga utgifter för köpta tjänster	105 807	73 520
Kabel-TV	241 912	235 952
Bredband	23 291	21 021
Tomträttsavgälder	2 933 172	2 933 172
Förbrukningsmaterial	241 652	267 566
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	1 457 964	724 491
Försäkring	1 147 252	1 121 467
Totalt driftskostnader	**28 565 707**	**27 905 880**

Not 7. Övriga kostnader	2025	2024
Förvaltningskostnader	894 719	820 514
Revision	52 438	65 913
Tele och post	15 140	11 816
Självrisker vid skada	281 575	83 012
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	137 705	4 187
Jurist- och advokatkostnader	42 930	116 184
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	326 433	337 698
Kontorsmateriel och trycksaker	56 424	78 960
Bankkostnader	2 469	25 075
Hyra av anläggningstillgångar	231 641	227 027
IT-tjänster	82 931	64 059
Övriga externa tjänster	43 917	8 750
Övriga externa kostnader	800	800
Totalt övriga kostnader	**2 169 119**	**1 843 995**

Not 8. Personalkostnader	2025	2024
Föreningsvald revisor	6 011	5 835
Valberedning	7 697	14 727
Övriga arvoden	10 760	36 042
Sociala kostnader	281 942	213 235
Övriga avgifter enligt lag och avtal	169	7 990
Pensionskostnader	30 230	36 189
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	12 035	6 705
Styrelsearvode	516 357	263 746
Utbildning	1 313	14 813
Kostnadsersättningar	0	1 238
Löner till anställda	555 540	462 273
Totalt personalkostnader	**1 422 054**	**1 062 792**

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

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2025	2024
Byggnader	5 614 265	5 494 579
Markanläggningar	353 891	353 891
Inventarier, maskiner och installationer	236 875	221 378
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	**6 205 031**	**6 069 848**

Not 10. Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	244 449 100	244 449 100
I eget förvar	0	0
Summa:	**244 449 100**	**244 449 100**

Not 11. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	334 092 538	298 186 726
Mark	32 110 110	32 110 110
Markanläggningar	12 645 928	12 645 928
Omklassificeringar	0	35 905 812
Utgående anskaffningsvärden	**378 848 576**	**378 848 576**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 118 948 181	- 113 453 602
Markanläggningar	- 3 643 600	- 3 289 709
Årets avskrivning på byggnader	- 5 614 265	- 5 494 579
Årets avskrivning på markanläggningar	- 353 891	- 353 891
Utgående avskrivningar	**-128 559 937**	**-122 591 781**
Utgående redovisat värde	**250 288 639**	**256 256 795**
Varav		
Byggnader	209 530 093	215 144 357
Mark	32 110 110	32 110 110
Markanläggningar	8 648 437	9 002 328
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	470 600 000	331 000 000
Taxeringsvärde mark	134 000 000	119 600 000
	604 600 000	**450 600 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	590 000 000	437 000 000
Lokaler	14 600 000	13 600 000
	604 600 000	**450 600 000**

Not 12. Pågående nyanläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	1 482 749	36 457 875
Ökning av årets nyanläggningar	9 776 991	1 473 186
Omklassificering av pågående nyanläggningar	0	-36 448 312
Utgående anskaffningsvärden	**11 259 740**	**1 482 749**
Utgående redovisat värde	**11 259 740**	**1 482 749**

Not 13. Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	5 931 870	5 286 716
Inköp	0	102 654
Omklassificeringar	0	542 500
Utgående anskaffningsvärden	**5 931 870**	**5 931 870**
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 401 823	- 4 180 445
Årets avskrivningar	- 236 875	- 221 378
Utgående avskrivningar	**- 4 638 698**	**- 4 401 823**
Utgående redovisat värde	**1 293 172**	**1 530 047**

Not 14. Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Klientmedelskonto i Handelsbanken	13 052 752	17 326 623
Skattekonto	354 874	387 838
Summa	**13 407 626**	**17 714 461**

Not 15. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 263 221	2 266 683
Summa	**2 263 221**	**2 266 683**

Not 16. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Kassa	18 438	5 047
Företagskonto Swedbank	10	10
Transaktionskonto Handelsbanken	195 941	515 104
Summa	**214 389**	**520 160**

Not 17. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	24 183 000	42 942 002
Förfaller 2-5 år från balansdagen	129 451 141	94 683 011
Förfaller senare än fem år från balansdagen	72 662 500	93 509 112
Summa	**226 296 641**	**231 134 125**

Not 18. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek	2026-12-30	1,17 %	7 748 100	7 928 100
Fastighetslån Swedbank	2030-02-25	1,10 %	6 900 000	7 100 000
Fastighetslån Swedbank	2030-09-25	1,10 %	4 296 612	4 496 612
Fastighetslån Swedbank	2031-01-24	1,16 %	3 450 000	3 550 000
Fastighetslån Stadshypotek	2027-03-01	1,64 %	11 539 670	11 819 422
Fastighetslån Swedbank			0	1 420 000
Fastighetslån Swedbank	2027-12-22	3,88 %	6 900 000	7 100 000
Fastighetslån Swedbank			0	12 600 000
Fastighetslån Swedbank			0	6 574 352
Fastighetslån Swedbank	2027-06-23	2,07 %	5 898 120	5 984 160
Fastighetslån Swedbank	2031-02-25	1,42 %	10 350 000	10 650 000
Fastighetslån Swedbank	2026-01-23	2,52 %	12 075 000	12 375 000
Fastighetslån Swedbank	2029-02-23	1,87 %	10 483 132	11 024 388
Fastighetslån Swedbank	2032-12-22	4,07 %	14 587 500	14 737 500
Fastighetslån Stadshypotek	2027-06-30	3,88 %	5 266 118	5 379 370
Fastighetslån Swedbank	2028-12-21	2,87 %	10 985 000	11 115 000
Fastighetslån Swedbank	2030-11-25	1,11 %	10 000 000	10 000 000
Fastighetslån Swedbank	2028-02-25	2,47 %	10 350 000	10 650 000
Fastighetslån Swedbank	2031-06-18	1,39 %	19 150 000	19 350 000
Fastighetslån Swedbank			0	7 218 750
Fastighetslån Swedbank	2031-06-18	1,39 %	19 150 000	19 350 000
Fastighetslån Swedbank	2033-05-25	3,81 %	12 225 000	12 525 000
Fastighetslån Swedbank	2028-11-24	3,99 %	5 372 871	5 436 471
Fastighetslån Swedbank	2027-02-25	3,59 %	12 450 000	12 750 000
Fastighetslån Swedbank	2027-10-25	2,49 %	27 119 518	0
Summa skulder till kreditinstitut			**226 296 641**	**231 134 125**

Not 19. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	462 002	369 975
Upplupna räntekostnader	766 499	724 312
Förutbetalda intäkter	4 210 610	4 080 888
Upplupna revisionsarvoden	52 500	50 000
Upplupna kostnader	1 518 535	1 467 885
Summa	**7 010 146**	**6 693 060**

Not 20. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har lagt om ett lån på 12 075 000 kr per 2026-01-23 med en bindningstid på tre år till en ränta på 2,81%.

Underskrifter

Västerås enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-06

Henry Öryd
Ordförande

Serafia Innala
Ledamot

Anna Ekström
Ledamot

Baykar Babikian
Ledamot

Marja-Liisa Iivonen
Ledamot

Mats-Erik Bergström
Ledamot

Marie Kvarnström
Ledamot

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

Annelie Finnberg Skoog, Ernst & Young
Auktoriserad revisor

Åsa Andersson
Intern revisor

SEALED BY Verified S1OTARYRWG-RJOPC0YAWE

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
11.05.2026 13:41

SENT BY OWNER:
Smedra Gourie • 07.05.2026 11:43

DOCUMENT ID:
rJOpC0YAWe

ENVELOPE ID:
S1OTARYRWg-rJOpC0YAWe

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Västerås hus 23.pdf
21 pages

SHA-512:
a2d4f28d5b9a628ebdabe7b5b28686b9c3e1b743de37c1c935b912803a6e1057acdf82226e3a0b77c620c0741edfb82bec50d3aaa8aa4c7f3022b97ce6efa658

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATS BERGSTRÖM	Signed	07.05.2026 13:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1958/02/25)
	Authenticated	07.05.2026 12:25	Low	
MARIE KVARNSTRÖM	Signed	07.05.2026 14:24	eID	Swedish BankID (DOB: 1971/01/02)
	Authenticated	07.05.2026 14:01	Low	
ANNA EKSTRÖM	Signed	07.05.2026 17:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1976/05/11)
	Authenticated	07.05.2026 17:46	Low	
MARJA-LIISA IIVONEN	Signed	07.05.2026 18:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1957/06/12)
	Authenticated	07.05.2026 18:26	Low	
Henry Arne Öryd	Signed	08.05.2026 11:36	eID	Swedish BankID (DOB: 1954/05/01)
	Authenticated	07.05.2026 14:12	Low	
BAYKAR BABIKIAN	Signed	08.05.2026 11:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1992/01/06)
	Authenticated	08.05.2026 11:41	Low	
SERAFIA INNALA	Signed	08.05.2026 11:51	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/02/18)
	Authenticated	08.05.2026 11:49	Low	
ÅSA ANDERSSON	Signed	11.05.2026 09:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1952/10/01)
	Authenticated	11.05.2026 09:01	Low	
ANNELIE FINNBERG SKOOG	Signed	11.05.2026 13:41	eID	Swedish BankID (DOB: 1975/08/08)
	Authenticated	11.05.2026 13:33	Low	

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

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 2025.

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 2025 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 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 att utföra 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.

Assently: 7198c0a8e1a27c3fd5f075358c9efa9f1e7ecbc1caf84b59e129d42eae69fd5ff29494220681251d43dca8041a438c08eb21c95671d990d19f133516cf0b87c8

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 2025 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 revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 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 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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog	Åsa Andersson
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

Assently: 7198c0a8e1a27c3fd5f075358c9efa9f1e7ecbc1caf84b59e129d42eae69fd5ff29494220681251d43dca8041a438c08eb21c95671d990d19f133516cf0b87c8

Följande handlingar har undertecknats den 11 maj 2026

25 Revisionsberättelse Brf Västeråshus 23.pdf
(4989766 byte)
SHA-512: 3eb1487d2661a68103b129f2296186e96d842c790b5943dc18b63adbe09e87f4540123b10acf04f2245371b504c722778a9e2046f5c020d0fc790bb170651400

Underskrifter

2026-05-11 13:12:21 (CET)

Åsa Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-11 13:42:44 (CET)

Annelie Finnberg Skoog

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
7198c0a8e1a27c3fd5f075358c9efa9f1e7ecbc1caf84b59e129d42eae69fd5ff29494220681251d43dca8041a438c08eb21c95671d990d19f133516cf0b87c8

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på 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 del 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 huset, 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 samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är 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, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. 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 ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska 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 förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även 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 samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid 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 krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för 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 uppkommer 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 fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas 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 och kostnadsuppskatta dessa. 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.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se