

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

BRF Västerängen i Västerås
Org nr: 778000-7279



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västerängen

Tid: Torsdag 18 november 2021 kl 19

Lokal: Festlokalen "Bunkern"

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter (2-6) och suppleanter (2-6).
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
(*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på **2 år**.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor samt revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - * Motion gällande valberedningens arvode
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Motion till Brf Västerängens föreningsstämma den 18 november 2021.

Höjning av arvodet till valberedningen

Bakgrund

Valberedningen är medlemmarnas viktigaste instrument för att skapa och behålla en fungerande styrelse som på ett kvalificerat och tryggt sätt kan hantera föreningens verksamhet.

Valberedningens arvode har länge legat på en alldeles för låg nivå. Innevarande verksamhetsår är ersättningen 2 727 kr/år per valberedare.

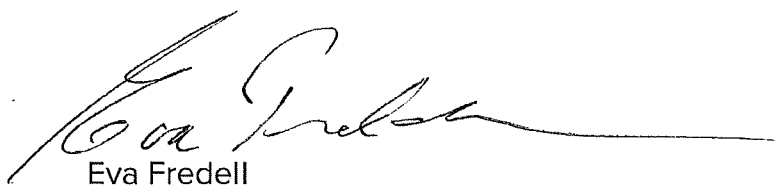
Riksbyggens Centrala Samrådsgrupp har tagit fram en arvodesrekommendation som är: **3% av styrelsens totala årsarvode**

Styrelsens totala årsarvode för innevarande verksamhetsår är 136 150 kr. Denna rekommendation skulle ge ett arvode till valberedningen på 4 085 kr/år per valberedare.

Förslag till beslut:

Att höja arvodet för valberedningen till 3% av det totala styrelsearvodet.
Jag föreslår föreningsstämman att bifalla motionen.

Eva Fredell
Smältverksgatan 104, lgh 158



Eva Fredell

Styrelsens yttrande:
En enig styrelse stöder denna motion

Medlemsvinst

BRF Västerängen i Västerås är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 17 800 kronor i återbäring samt 40 848 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västerängen i
Västerås får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på de vattenskador som åtgärdades då.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparations och underhållskostnader.

Räntekostnaderna har minskat något, p.g.a. omsatta lån.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 963 tkr främst beroende lägre kostnad för underhåll än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 492% till 104%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 6 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 492% till 408%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 082 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 393 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger sedan 2007-12-19 fastigheterna Smältverket 1-8 i Västerås kommun då föreningen friköpte samtliga tomträtter från Västerås Kommun. På fastigheterna har det uppförts 34 st bostadshus med 426 lägenheter, en lokal med hyresrätt, fem stycken kvartershus, 14 garagebyggnader och tre skyddsrumbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adress är Smältverksgatan 2-160 och Dragverksgatan 1-79.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	26	
2 rum och kök	96	
3 rum och kök	207	
4 rum och kök	96	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal garage	220	
Antal p-platser	17	Husvagnsparkering

Total tomtarea	19 586 m ²
Total bostadsarea	31 629 m ²
Total lokalarea	3 344 m ²

Årets taxeringsvärde	231 821 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	231 821 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,17 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 2 209 tkr och planerat underhåll för 3 795 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 155 437 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 181 tkr (163 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 79 kr/m². Extra avsättning enligt stämmobeslut har skett med 221 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lokaler, ommålning festlokal	51 250
Gemensamma utrymmen, mattbyte trapphus 42 st	1 047 655
Installationer, Mälarenergi, belysning, spolningar, statuskontroll kulvert	2 155 768
Huskropp utvändigt, underhåll gavlar, takarbete	230 000
Markytor, pollare, träd mm	100 299
Garage och p-platser	210 268

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Eklundh	Ordförande	2022
Eva Fredell	Vice ordförande	2022
Ornela Brkic	Sekreterare	2021
Anders Persson	Ledamot	2021
Christer Juhlin	Ledamot	2022
Britta Larsson	Ledamot	2021
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Horsell	Suppleant	2021
Jennie Olsson	Suppleant	2021
Marcus Tolvanen	Suppleant	2021
Yasamen Samer Mohsen	Suppleant	Avgått under året
Ove Sundlin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	
Monica Eriksson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Åsa Forsmark	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Susanne Norén, sammankallande	2021
Rafik Avif Abdulla	2021
Mikael Lagerlöf	2021

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 528 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 519 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2021-07-01.

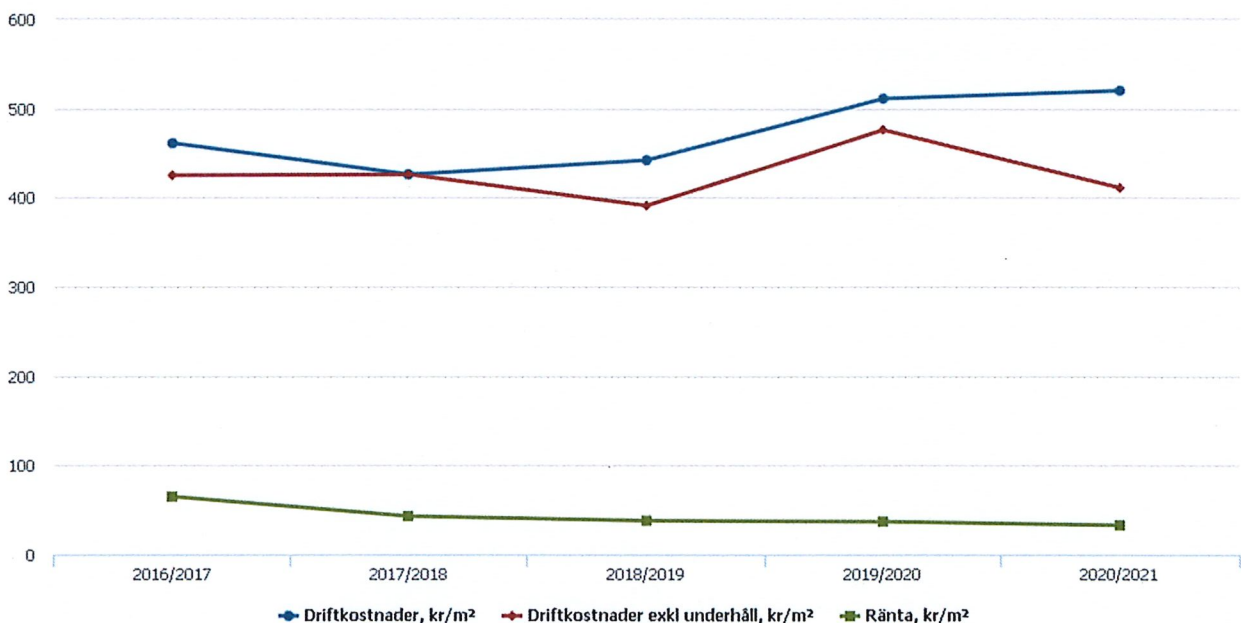
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 752 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 41 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	25 608	24 800	24 109	23 647	23 952
Resultat efter finansiella poster	1 311	1 538	3 453	2 936	3 153
Årets resultat	1 311	1 538	3 453	2 937	3 153
Resultat exklusive avskrivningar	5 393	5 502	7 180	6 663	6 877
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 607	3 002	4 680	4 163	4 377
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	200	71	79	79	79
Balansomslutning	102 173	99 486	98 312	95 629	94 776
Soliditet %	23	23	21	15	15
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	106				
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	420	492	419	587	446
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	752	723	702	692	692
Driftkostnader, kr/m ²	520	511	442	426	461
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	411	476	391	426	425
Ränta, kr/m ²	33	37	38	43	65
Underhållsfond, kr/m ²	642	551	400	551	134
Lån, kr/m ²	2 088	2 115	2 141	2 167	2 461



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

EF

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	721 543	123 902	0	19 262 807	818 394	1 538 030
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 538 030	-1 538 030
Reservering underhållsfond				7 000 000	-7 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 795 240	3 795 240	
Årets resultat						1 311 079
Vid årets slut	721 543	123 902	0	22 467 567	-848 336	1 311 079

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 356 424
Årets resultat	1 311 079
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-7 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 795 240
Summa	462 743

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	462 743

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	25 608 193	24 799 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	360 801	1 371 228
Summa rörelseintäkter		25 968 994	26 171 034
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 173 629	-17 878 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 018 667	-1 178 379
Personalkostnader	Not 6	-318 771	-304 720
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 082 286	-3 963 988
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-43 576
Summa rörelsekostnader		-23 593 353	-23 368 717
Rörelseresultat		2 375 641	2 802 318
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	40 848	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	41 589	29 467
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 146 998	-1 293 754
Summa finansiella poster		-1 064 562	-1 264 287
Resultat efter finansiella poster		1 311 079	1 538 030
Årets resultat		1 311 079	1 538 030

48

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	65 916 239	69 664 957
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	9 423 288	9 756 856
Bostadslånepost		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		75 339 527	79 421 813
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	425 500	425 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		425 500	425 500
Summa anläggningstillgångar		75 765 027	79 847 313
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	22 845	2 305
Övriga fordringar	Not 16	82 341	118 058
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	438 783	1 307 706
Summa kortfristiga fordringar		543 969	1 428 069
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	25 863 955	18 211 553
Summa kassa och bank		25 863 955	18 211 553
Summa omsättningstillgångar		26 407 924	19 639 621
Summa tillgångar		102 172 951	99 486 934

df

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		845 445	845 445
Fond för yttre underhåll		22 467 568	19 262 807
Summa bundet eget kapital		23 313 013	20 108 252
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-848 336	818 394
Årets resultat		1 311 079	1 538 030
Summa fritt eget kapital		462 743	2 356 424
Summa eget kapital		23 775 756	22 464 677
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	53 439 401	73 030 431
Summa långfristiga skulder		53 439 401	73 030 431
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	19 591 030	929 244
Leverantörsskulder	Not 20	1 352 382	272 717
Skatteskulder	Not 21	60 110	51 210
Övriga skulder	Not 22	130 724	136 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 823 548	2 601 702
Summa kortfristiga skulder		24 957 794	3 991 826
Summa eget kapital och skulder		102 172 951	99 486 934

48

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader inkl. bostadslånepost	Linjär	50
Miljöbodar	Linjär	25
Ombyggnad badrum	Linjär	25
Entrépartier	Linjär	20
Fönster	Linjär	40
Lägenhetsdörrar	Linjär	40
Balkonger och altaner	Linjär	40
Cykelställ	Linjär	Fullt avskriven
Solcellsanläggning	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	23 797 948	22 869 657
Hyrer, bostäder	2 250	3 550
Hyrer, lokaler	42 948	42 552
Hyrer, garage	1 052 347	1 004 528
Hyrer, p-platser	30 768	29 521
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-28 292	-9 038
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-153
Rabatter	0	-138
Elavgifter	710 224	859 327
Summa nettoomsättning	25 608 193	24 799 806

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	142 740	142 684
Övriga lokalintäkter	15 800	45 530
Övriga ersättningar	83 823	81 217
Fakturerade kostnader	2 580	5 760
Övriga sidointäkter	750	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-10	-32
Övriga rörelseintäkter	26 718	14 630
Försäkringsersättningar	88 399	1 081 439
Summa övriga rörelseintäkter	360 801	1 371 228

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-3 795 240	-1 226 289
Reparationer	-2 209 376	-3 900 342
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-708 285	-695 535
Försäkringspremier	-380 294	-359 184
Kabel- och digital-TV	-159 554	-160 017
Återbäring från Riksbyggen	17 800	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 544	-15 149
Serviceavtal	-18 979	-18 260
Obligatoriska besiktningar	-311 023	-154 357
Bevakningskostnader	-20 719	-32 148
Snö- och halkbekämpning	-77 428	-49 992
Förbrukningsinventarier	-32 799	-116 334
Vatten	-1 191 983	-1 293 779
Fastighetsel	-1 281 600	-1 815 041
Uppvärmning	-4 974 924	-4 916 358
Sophantering och återvinning	-781 885	-757 125
Förvaltningsarvode drift	-2 237 797	-2 368 144
Summa driftskostnader	-18 173 629	-17 878 055



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-641 132	-628 226
IT-kostnader	-158 265	-99 740
Arvode, yrkesrevisorer	-25 188	-22 975
Övriga förvaltningskostnader	-42 088	-255 561
Kreditupplysningar	-17 545	-22 793
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-75 587	-70 844
Kontorsmateriel	0	-2 296
Telefon och porto	-1 367	-1 842
Konstaterade förluster hyror/avgifter	28	-6 001
Medlems- och föreningsavgifter	-49 180	-64 180
Bankkostnader	-720	-2 247
Advokat och rättegångskostnader	-5 625	0
Övriga externa kostnader	-1 998	-1 674
Summa övriga externa kostnader	-1 018 667	-1 178 379

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övrig ersättning till uppdragstagare	-44 701	-40 580
Styrelsearvoden	-132 624	-119 612
Sammanträdesarvoden	-70 230	-74 789
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 865	-15 875
Övriga kostnadsersättningar	-2 465	-684
Pensionskostnader	-1 334	-626
Sociala kostnader	-50 551	-52 554
Summa personalkostnader	-318 771	-304 720

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 358 464	-1 358 464
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 390 254	-2 355 346
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-2
Avskrivning Installationer	-333 568	-250 176
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 082 286	-3 963 988



Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-43 576
Summa övriga rörelsekostnader	0	-43 576

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	40 848	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	40 848	0

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	40 988	28 060
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	600	1 407
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 589	29 467

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 146 929	-1 293 627
Övriga räntekostnader	-69	-127
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 146 998	-1 293 754



Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	37 470 964	37 470 964
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	5 600 000	5 600 000
Bredband	2 218 789	2 218 789
Badrum och miljöbodar	14 111 147	14 653 981
Fönster och lägenhetsdörrar	32 900 000	32 900 000
Balkonger och altaner	26 502 370	26 502 370
	1 247 300	0
	136 040 895	135 336 429
Årets anskaffningar		
Återuppbyggnad av Miljöbod	0	1 247 300
	0	1 247 300
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-271 417
	0	-271 417
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	136 040 895	136 312 312
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och bostadslånepost	-34 747 871	-33 389 407
Entrépartier	-3 640 000	-3 360 000
Bredband	-2 218 789	-2 218 789
Badrum och miljöbodar	-11 572 664	-11 210 218
Fönster och lägenhetsdörrar	-8 225 000	-7 402 500
Balkonger och altaner	-5 963 032	-5 300 473
	-66 367 356	-62 881 387
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost	-1 358 464	-1 358 464
Årets avskrivning Entrépartier	-280 000	-280 000
Årets avskrivning Badrum och miljöbodar	-625 195	-590 287
Årets avskrivning Fönster och lägenhetsdörrar	-822 500	-822 500
Årets avskrivning Balkonger och altaner	-662 559	-662 559
	-3 748 718	-3 713 810
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-70 116 074	-66 595 197
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 916 239	69 664 956



Varav

Byggnader och bostadslånepost	1 364 629	2 723 093
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	1 400 000	1 680 000
Badrum och miljöbodar	3 432 006	4 057 200
Fönster och lägenhetsdörrar	23 852 500	24 675 000
Balkonger och altaner	19 876 779	20 539 338

Taxeringsvärden

Bostäder	223 000 000	223 000 000
Lokaler	8 821 000	8 821 000

Totalt taxeringsvärde

231 821 000 231 821 000*varav byggnader**167 621 000 167 621 000**varav mark**64 200 000 64 200 000*

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	110 133	110 133
Installationer	10 007 032	0
	10 117 165	110 133
Årets anskaffningar		
Solcellsanläggning	0	10 007 032
	0	10 007 032
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 117 165	10 117 165
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-110 133	-110 131
Solcellsanläggning	0	
	-110 133	-110 131
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-2
Solcellsanläggning	-333 568	-250 176
	-333 568	-250 178
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-110 133	-110 133
Installationer	-583 744	-250 176
	-693 877	-360 309
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-693 877	-360 309
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 423 288	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Solcellsanläggning	9 423 288	

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Andra långfristiga fordringar, 851 andelar i Intresseföreningen	425 500	425 500
Summa andra långfristiga fordringar	425 500	425 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	22 845	2 305
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	22 845	2 305



Not 16 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	66 848	118 058
Momsfordringar	15 493	0
Summa övriga fordringar	82 341	118 058

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	22 557	15 110
Förutbetalda försäkringspremier	208 883	179 578
Förutbetalda driftkostnader	1 969	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	163 279	157 287
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 095	40 013
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	915 718
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	438 783	1 307 706

Not 18 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	15 162 307	10 128 765
Transaktionskonto	10 701 648	8 082 788
Summa kassa och bank	25 863 955	18 211 553



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	73 030 431	73 959 675
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-929 244	-929 244
Amortering på lån som omförhandlas nästa år	341 572	
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 003 358	
Långfristig skuld vid årets slut	53 439 401	73 030 431

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-10-30	400 212,00	0,00	93 384,00	306 828,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-10-30	1 461 044,00	0,00	60 044,00	1 401 000,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-10-30	1 541 884,00	0,00	63 364,00	1 478 520,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-01-30	4 068 750,00	0,00	25 000,00	4 043 750,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-01-30	4 918 750,00	0,00	25 000,00	4 893 750,00
SBAB	3,41%	2022-04-20	6 954 290,00	0,00	74 780,00	6 879 510,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	3 281 943,00	0,00	33 748,00	3 248 195,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	3 300 665,00	0,00	33 940,00	3 266 725,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	2 567 040,00	0,00	53 760,00	2 513 280,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	2 704 560,00	0,00	56 640,00	2 647 920,00
SWEDBANK	1,45%	2023-06-21	3 440 472,00	0,00	42 544,00	3 397 928,00
SWEDBANK	1,53%	2023-11-24	1 620 950,00	0,00	19 000,00	1 601 950,00
SWEDBANK	1,53%	2023-11-24	2 937 859,00	0,00	16 556,00	2 921 303,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2024-06-01	2 577 592,00	0,00	26 852,00	2 550 740,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-01-30	4 073 750,00	0,00	25 000,00	4 048 750,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-01-30	4 918 750,00	0,00	25 000,00	4 893 750,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-04-30	2 249 124,00	0,00	25 852,00	2 223 272,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	2 625 000,00	0,00	28 000,00	2 597 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	4 781 250,00	0,00	51 000,00	4 730 250,00
SWEDBANK	1,39%	2029-10-25	6 581 250,00	0,00	75 000,00	6 506 250,00
SBAB	1,35%	2030-05-09	6 954 540,00	0,00	74 780,00	6 879 760,00
Summa			73 959 675,00	0,00	929 244,00	73 030 431,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 6 st lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 929 244 kr. Av den långfristiga skulden förfaller 40 641 063 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

AB

Not 20 Leverantörsskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Leverantörsskulder	527 382	272 717
Ej reskontraförda leverantörsskulder	825 000	0
Summa leverantörsskulder	1 352 382	272 717

Not 21 Skatteskulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skatteskulder	60 110	51 210
Summa skatteskulder	60 110	51 210

Not 22 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	127 158	127 234
Skuld för moms	0	1 783
Skuld sociala avgifter och skatter	3 084	2 878
Avräkning hyror och avgifter	0	2 019
Clearing	482	3 039
Summa övriga skulder	130 724	136 953

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	149 108	149 226
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	641 896	435 265
Upplupna elkostnader	132 469	0
Upplupna vattenavgifter	187 492	0
Upplupna värmekostnader	577 036	0
Upplupna kostnader för renhållning	7 988	0
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 080	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 069 479	1 994 711
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 823 548	2 601 702

Not Ställda säkerheter

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	100 493 100	100 493 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Projektering för kommande ledningsunderhåll kommer att starta under hösten 2021. Projektet kommer att ske i 5 etapper och pågå under 8-10 år.



Styrelsens underskrifter

Västerås 2021-10-04

Ort och datum



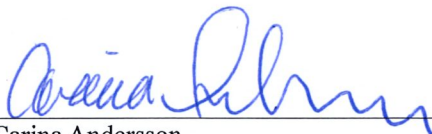
Hans Eklundh



Ornela Brkic



Anders Persson



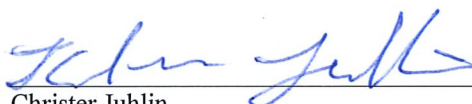
Carina Andersson



Eva Fredell



Britta Larsson



Christer Juhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-06

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Monica Eriksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås, org.nr 778000-7279

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 tvekel 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 Västerängen i Västerås för räkenskapsåret 2020-07-01 – 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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.

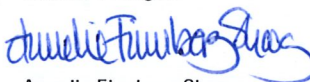
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

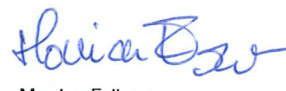
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 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 6/10 2021

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Monica Eriksson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Västerängen i Västerås

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Västerängen i Västerås i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

