

Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

BRF Västerängen i Västerås
Org nr: 7780007279



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 21 300 kronor i återbäring samt 40 848 kronor i utdelning.

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västerängen

Tid: Onsdag 16 november 2022 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.

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
2021-07-01 till 2022-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 lägre än föregående år, beroende på att markprojektet är påbörjat och Etapp 1 har belastat underhållsfonden.

Driftkostnaderna i föreningen är något lägre jämfört med föregående.

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

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104% till 41%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 5 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 420% till 83%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 133 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -9 426tkr. 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 m²

Total bostadsarea 31 629 m²

Total lokalarea 3 344 m²

Årets taxeringsvärde 265 510 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 231 821 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 0,19 % 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 1 748 tkr och planerat underhåll för 21 346 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 151 kr/m².

Underhållsplanen kommer att omarbetas vid nästa uppdatering då föreningen kommer att ändra redovisningsprincip till K3 i samband med markprojektet.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	59 254
Gemensamma utrymmen, golv trapphus samt tvättstugeutrustning	1 136 311
Installationer Markprojekt etapp 1	19 964 198
Garage och p-platser, linjemålning samt garageportar	186 033



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
Ornela Brkic	Sekreterare	2023 (Avgått under året)
Eva Fredell	Vice ordförande	2022
Börje Horsell	Ledamot	2023
Christer Juhlin	Ledamot	2022
Britta Larsson	Ledamot	2023
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Svensson	Suppleant	2022
Marcus Tolvanen	Suppleant	2022
Midia Akram Hassan	Suppleant	2022
Sawar Frenso	Suppleant	2022
Ove Sundlin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2022
Åsa Forsmark	Förtroendevald revisor	2022

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Eriksson	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jabar Dawletkhai	2022
Pia Liljekvist	2022
Susanne Norén	2022

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har markprojektet startats och kommer att fortgå i etapper

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 519 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 47 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 525 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2022-07-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 782 kr/m²/år.

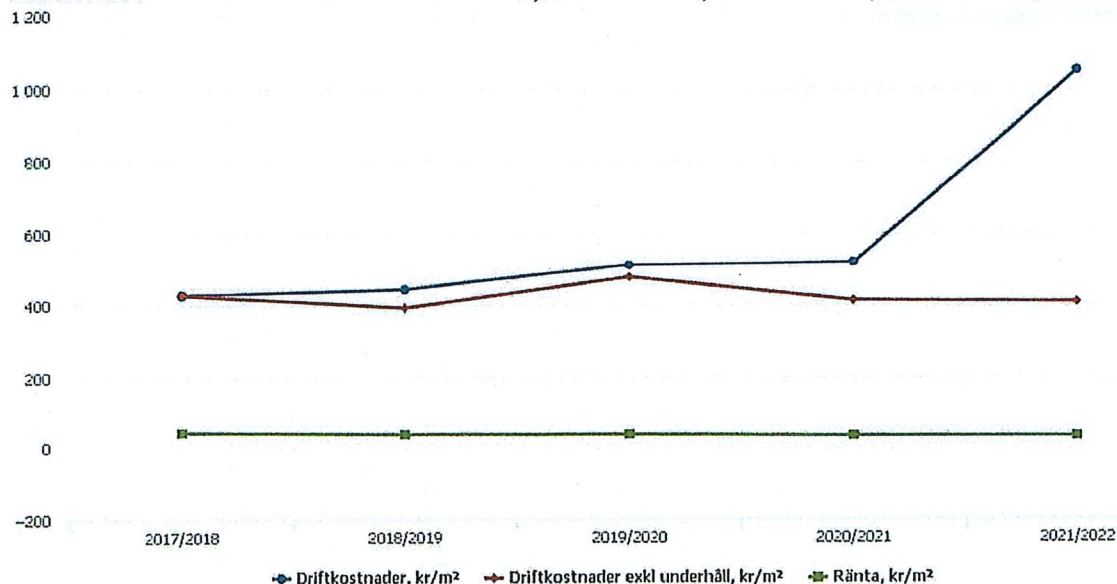
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 44 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	26 606	25 608	24 800	24 109	23 647
Resultat efter finansiella poster	-13 559	1 311	1 538	3 453	2 936
Årets resultat	-13 559	1 311	1 538	3 453	2 937
Resultat exklusive avskrivningar	-9 426	5 393	5 502	7 180	6 663
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-14 198	-1 607	3 002	4 680	4 163
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	136	200	71	79	79
Balansomslutning	95 314	102 173	99 486	98 312	95 629
Soliditet %	11	23	23	21	15
Likviditet % inklusive låneomför- handlingar kommande verksamhetsår	41	106			
Likviditet % exklusive låneomför- handlingar kommande verksamhetsår	83	420	492	419	587
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	782	752	723	702	692
Driftkostnader, kr/m ²	1 016	520	511	442	426
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	405	411	476	391	426
Ränta, kr/m ²	31	33	37	38	43
Underhållsfond, kr/m ²	136	642	551	400	551
Skuldkvot %	2,52	0,00	0,00	0,00	0,00



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.

df

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	22 467 568	-848 336	1 311 079
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 311 079	-1 311 079
Reservering underhållsfond				4 772 000	-4 772 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-21 345 801	22 467 568	
Årets resultat						-13 558 728
Vid årets slut	721 543	123 902	0	5 893 787	17 036 544	-13 558 728

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	462 744
Årets resultat	-13 558 728
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 772 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 345 801
Summa	3 477 811

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 477 811

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

af

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	26 606 261	25 608 193
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 942 418	360 801
Summa rörelseintäkter		28 548 679	25 968 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-35 521 961	-18 173 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 087 545	-1 018 667
Personalkostnader	Not 6	-375 948	-318 771
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 132 635	-4 082 286
Summa rörelsekostnader		-41 118 088	-23 593 353
Rörelseresultat		-12 569 410	2 375 641
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	40 848	40 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	47 936	41 589
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 078 102	-1 146 998
Summa finansiella poster		-989 318	-1 064 562
Resultat efter finansiella poster		-13 558 728	1 311 079
Årets resultat		-13 558 728	1 311 079

df

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	62 167 521	65 916 239
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	11 305 078	9 423 288
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	8 552 211	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 024 810	75 339 527
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	425 500	425 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		425 500	425 500
Summa anläggningstillgångar		82 450 310	75 765 027
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	105 360	22 845
Övriga fordringar	Not 16	780 446	82 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 135 874	438 783
Summa kortfristiga fordringar		2 021 680	543 969
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 720 450	25 863 955
Summa kassa och bank		9 720 450	25 863 955
Summa omsättningstillgångar		11 742 130	26 407 924
Summa tillgångar		94 192 440	102 172 951

AB

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		845 445	845 445
Fond för yttre underhåll		5 893 766	22 467 568
Summa bundet eget kapital		6 739 211	23 313 013
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		17 036 539	-848 336
Årets resultat		-13 558 728	1 311 079
Summa fritt eget kapital		3 477 811	462 743
Summa eget kapital		10 217 029	23 775 756
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	56 395 583	53 439 401
Summa långfristiga skulder		56 395 583	53 439 401
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 501 104	19 591 030
Leverantörsskulder	Not 20	4 562 925	1 352 382
Skatteskulder	Not 21	72 411	60 110
Övriga skulder	Not 22	1 258 912	130 724
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	6 184 482	3 823 548
Summa kortfristiga skulder		27 762 230	24 957 794
Summa eget kapital och skulder		94 192 440	102 172 951



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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 (1972)	Linjär	50
Miljöbodar (1999)	Linjär	25
Ombyggnad badrum (2000)	Linjär	25
Entrépartier (2006)	Linjär	20
Fönster (2010)	Linjär	40
Lägenhetsdörrar (2010)	Linjär	40
Balkonger och altaner (2011)	Linjär	40
Cykelställ (2015)	Linjär	Fullt avskriven
Solcellsanläggning (2019)	Linjär	30
Porttelefoni (2022)	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	24 735 086	23 797 948
Hyror, bostäder	14 300	2 250
Hyror, lokaler	51 414	42 948
Hyror, garage	1 087 360	1 052 347
Hyror, p-platser	32 277	30 768
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 800	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-48 519	-28 292
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-465	0
Rabatter	-1 950	0
Elavgifter	744 558	710 224
Summa nettoomsättning	26 606 261	25 608 193

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	142 684	142 740
Övriga lokalintäkter	17 600	15 800
Övriga avgifter	500	0
Övriga ersättningar	77 982	83 823
Fakturerade kostnader	0	2 580
Övriga sidointäkter	112 993	750
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-21	-10
Övriga rörelseintäkter	31 963	26 718
Försäkringsersättningar	1 558 717	88 399
Summa övriga rörelseintäkter	1 942 418	360 801

46

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-21 345 795	-3 795 240
Reparationer	-1 748 175	-2 209 376
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-740 675	-708 285
Försäkringspremier	-418 117	-380 294
Kabel- och digital-TV	-166 087	-159 554
Återbäring från Riksbyggen	21 300	17 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 447	-9 544
Serviceavtal	-144 239	-18 979
Obligatoriska besiktningar	-65 179	-311 023
Bevakningskostnader	-27 364	-20 719
Snö- och halkbekämpning	-152 125	-77 428
Förbrukningsinventarier	-23 559	-32 799
Vatten	-1 123 717	-1 191 983
Fastighetsel	-999 993	-1 281 600
Uppvärmning	-5 160 935	-4 974 924
Sophantering och återvinning	-761 020	-781 885
Förvaltningsarvode drift	-2 659 832	-2 237 797
Summa driftskostnader	-35 521 961	-18 173 629

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-663 717	-641 132
IT-kostnader	-147 130	-158 265
Arvode, yrkesrevisorer	-28 163	-25 188
Övriga förvaltningskostnader	-66 958	-42 088
Kreditupplysningar	-10 814	-17 545
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-75 023	-75 587
Kontorsmateriel	-10 186	0
Telefon och porto	-9 701	-1 367
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-394	28
Medlems- och föreningsavgifter	-50 895	-49 180
Bankkostnader	-2 217	-720
Advokat och rättegångskostnader	0	-5 625
Övriga externa kostnader	-22 348	-1 998
Summa övriga externa kostnader	-1 087 545	-1 018 667



Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Lön till kollektivanställda	-84 656	-44 701
Styrelsearvoden	-136 203	-132 624
Sammanträdesarvoden	-84 885	-70 230
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 038	-16 865
Övriga kostnadsersättningar	-5 892	-2 465
Pensionskostnader	-3 613	-1 334
Sociala kostnader	-49 661	-50 551
Summa personalkostnader	-375 948	-318 771

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

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 358 464	-1 358 464
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 390 254	-2 390 254
Avskrivning Installationer	-383 917	-333 568
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 132 635	-4 082 286

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	40 848	40 848
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	40 848	40 848

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	42 724	40 988
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 212	600
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	47 936	41 589

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 077 619	-1 146 929
Övriga räntekostnader	-483	-69
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 078 102	-1 146 998



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
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	14 111 147
Fönster och lägenhetsdörrar	32 900 000	32 900 000
Balkonger och altaner	26 502 370	26 502 370
Återuppbyggnad av miljöbod	1 247 300	1 247 300
	136 040 895	136 040 895
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	136 040 895	136 040 895
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och bostadslånepost	-36 106 335	-34 747 871
Entrépartier	-4 200 000	-3 640 000
Bredband	-2 218 789	-2 218 789
Badrum och miljöbodar	-12 197 859	-11 572 664
Fönster och lägenhetsdörrar	-9 047 500	-8 225 000
Balkonger och altaner	-6 625 591	-5 963 032
	-70 396 074	-66 367 356
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	-625 195
Årets avskrivning Fönster och lägenhetsdörrar	-822 500	-822 500
Årets avskrivning Balkonger och altaner	-662 559	-662 559
	-3 748 718	-3 748 718
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-74 144 792	-70 116 074
Restvärde enligt plan vid årets slut	62 167 521	65 916 239
Varav		
Byggnader och bostadslånepost	6 165	1 364 629
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	1 120 000	1 400 000
Badrum och miljöbodar	2 806 811	3 432 006
Fönster och lägenhetsdörrar	23 030 000	23 852 500
Balkonger och altaner	19 214 220	19 876 779

AB

Taxeringsvärden

Bostäder	256 000 000	223 000 000
Lokaler	9 510 000	8 821 000

Totalt taxeringsvärde	265 510 000	231 821 000
<i>varav byggnader</i>	<i>197 544 000</i>	<i>167 621 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>67 966 000</i>	<i>64 200 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**Anskaffningsvärden**

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	110 133	110 133
Installationer	10 007 032	10 007 032
	10 117 165	10 117 165
Årets anskaffningar		
Porttelefoni	2 265 706	0
	2 265 706	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 382 871	10 117 165

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Maskiner och inventarier	-110 133	-110 133
Solcellsanläggning	-583 744	-333 568
	-693 877	-443 701

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	0	0
Solcellsanläggning	-333 568	-333 568
Porttelefoni	-50 349	0
	-383 917	-333 570

Akkumulerade avskrivningar

Maskiner och inventarier	-110 133	-110 133
Installationer	-967 660	-583 744

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 077 793	-693 877
--	-------------------	-----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	11 305 078	9 423 288
--	-------------------	------------------

Varav

Maskiner och inventarier	0	0
Solcellsanläggning	9 089 721	9 423 288
Porttelefoni	2 215 357	



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Markprojekt etapp 1	4 822 711	0
Installation Laddplatser	3 729 500	0
Vid årets slut	8 552 211	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Andra långfristiga fordringar	425 500	425 500
Summa andra långfristiga fordringar	425 500	425 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	105 360	22 845
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	105 360	22 845

Not 16 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	67 095	66 848
Andra kortfristiga fordringar (försäkringsersättning)	713 351	0
Summa övriga fordringar	780 446	82 341

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	19 794	22 557
Förutbetalda försäkringspremier	209 234	208 883
Förutbetalda driftkostnader	2 078	1 969
Förutbetalt förvaltningsarvode	851 704	163 279
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 714	42 095
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	494	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 856	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 135 874	438 783

Not 18 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	1 207 794	15 162 307
Transaktionskonto	8 512 656	10 701 648
Summa kassa och bank	9 720 450	25 863 955

AB

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	71 896 687	73 030 431
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-647 688	-929 244
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 853 416	-19 003 358
Långfristig skuld vid årets slut	56 395 583	53 439 401

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-10-30	306 828,00	0,00	306 828,00	0,00
SBAB	1,46%	2022-04-20	6 879 510,00	-6 823 425,00	56 085,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	3 248 195,00	0,00	33 748,00	3 214 447,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	3 266 725,00	0,00	33 940,00	3 232 785,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	2 513 280,00	0,00	53 760,00	2 459 520,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	2 647 920,00	0,00	56 640,00	2 591 280,00
SWEDBANK	1,45%	2023-06-21	3 397 928,00	0,00	42 544,00	3 355 384,00
SWEDBANK	1,53%	2023-11-24	1 601 950,00	0,00	19 000,00	1 582 950,00
SWEDBANK	1,53%	2023-11-24	2 921 303,00	0,00	16 556,00	2 904 747,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2024-06-01	2 550 740,00	0,00	26 852,00	2 523 888,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-10-30	1 401 000,00	0,00	60 044,00	1 340 956,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-10-30	1 478 520,00	0,00	63 364,00	1 415 156,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-01-30	4 048 750,00	0,00	25 000,00	4 023 750,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-01-30	4 893 750,00	0,00	25 000,00	4 868 750,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-04-30	2 223 272,00	0,00	25 852,00	2 197 420,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	2 597 000,00	0,00	28 000,00	2 569 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	4 730 250,00	0,00	51 000,00	4 679 250,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2027-01-30	4 043 750,00	0,00	28 813,00	4 014 937,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2027-01-30	4 893 750,00	0,00	30 938,00	4 862 812,00
SWEDBANK	1,39%	2029-10-25	6 506 250,00	0,00	75 000,00	6 431 250,00
SBAB	1,35%	2030-05-09	6 879 760,00	0,00	74 780,00	6 804 980,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2032-04-30	0,00	6 823 425,00	0,00	6 823 425,00
Summa			73 030 431,00	0,00	1 133 744,00	71 896 687,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 5 st lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 868 320 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden beräknas som kortfristig skuld. av den långfristiga skulden förfaller 36 983 616 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Leverantörsskulder	4 562 925	527 382
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	825 000
Summa leverantörsskulder	4 562 925	1 352 382

dB

Not 21 Skatteskulder

	2022-06-30	2021-06-30
Skatteskulder	72 411	60 110
Summa skatteskulder	72 411	60 110

Not 22 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	127 158	127 158
Skuld för moms	-13 792	0
Skuld sociala avgifter och skatter	6 095	3 084
Avräkning hyror och avgifter	1 142 879	0
Clearing	-3 428	482
Summa övriga skulder	1 258 912	130 724

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna räntekostnader	145 566	149 108
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 504 338	641 896
Upplupna elkostnader	60 031	132 469
Upplupna vattenavgifter	101 441	187 492
Upplupna värmekostnader	219 082	577 036
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 988
Upplupna revisionsarvoden	27 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	34 080
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 127 024	2 069 479
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 184 482	3 823 548

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	100 493 100	100 493 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

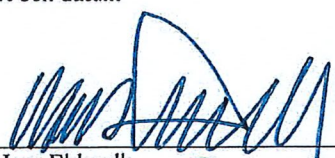
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

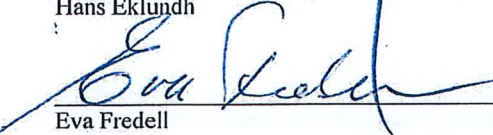
Projektering för ledningsunderhåll pågår i Etapp 1.
Projektet kommer att ske i 5 etapper och pågå under 5-6 år.
Installation av el-laddplatser har påbörjats.

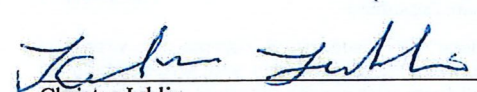


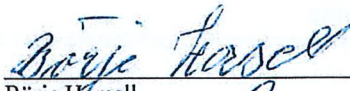
Styrelsens underskrifter

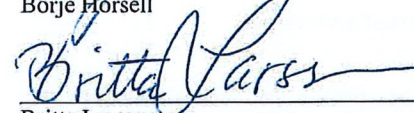
Västerås 2022-10-20
Ort och datum

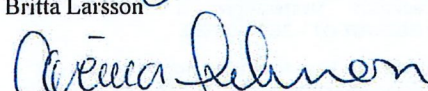

Hans Eklundh


Eva Fredell


Christer Juhlin

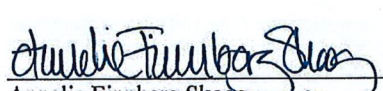

Börje Hørsell

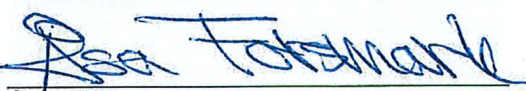

Britta Larsson


Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-07

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Åsa Forsmark
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 2021-07-01 – 2022-06-30.

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 2022 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 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. Risker 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 tveivel 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 Västerången i Västerås för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

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 7/11

2022

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Åsa Forsmark
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 skuldtyngd 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

