

Årsredovisning

BRF Västerängen i
Västerås
Org nr: 7780007279

2024-07-01 – 2025-06-30



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västerängen

Tid: Onsdag 19 november 2025 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 studsmatta på allmän yta
- 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.

Från: Christiansen Liljekvist, Pia pia.christiansen.liljekvist@vasteras.se

Ämne: Motion

Datum: 15 juni 2025 kl 17:44:54

Till: expeditionen@brfvasterangen.se expeditionen@brfvasterangen.se

Hej, då vi inte får ha studsmatta på våra tomtplätter så är mitt förslag att bredvid lekparken finns en gräsyta där det går att gräva ner ett par eller 3 studsmattor som ligger i höjd med marken. Tack!

Med vänlig hälsning

Pia Christiansen Liljekvist

Lärarassistent, arbetsplatsombud/skyddsombud, Tibbleskolan.

Utbildningshet 1

Skultuna kommunalförvaltning.

021- 393943

076- 5690692

Motion inkommit till årsstämman ang. studsmattor. Styrelsens rekommendation är avslag
Styrelsen vill vänta med att planera området till gräv- och rotprojektet är färdigt.
Det är
också en ekonomisk aspekt och ansvarsfrågan vid eventuell personskada.

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 11 800 kronor i återbäring.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västerängen i
Västerås får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-07-01 till 2025-06-30

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 har sitt säte i Västerås Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-02-23. Nuvarande stadgar registrerades 2024-03-06. Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. höjda avgifter samt lägre kostnader för vattenskador.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för värme och snöhantering. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. upptagande av nya lån för Markprojektet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 9 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 96% till 33%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 818 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 712 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 byggnader med 425 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 i Västerås.

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

I garage och på parkeringar finns totalt 276 laddplatser för elbilar installerade.

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

Årets taxeringsvärde	346 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	265 510 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,22 % 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 2 104 tkr och planerat underhåll för 240 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov av planerat underhåll på 59 764 tkr för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 1 992 tkr (63 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 52 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, brytskydd	31 875
Installationer, utebelysning, lås	43 408
Markytor, målning, cykelrum	94 887
Garage och p-platser, rontering laddplatser	70 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Juhlin	Ordförande	2026
Barbro Svensson	Sekreterare	2026
Hans Eklundh	Vice ordförande	2026
Pernilla Challans	Ledamot	2025
Susanna Henriksson	Ledamot	2025
Tobias Lövväs	Ledamot	2025
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Karlsson	Suppleant	2025
Hussein Hassan	Suppleant	2025
Margret Björkstedt	Suppleant	2025
Stefan Olsson	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2025
Monica Eriksson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Liljekvist	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arjan Ismail	2025
Hariwan Hussein Farhan	2025
Rebin Kamal Nouri	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Markprojektet fortskrider och Etapp 4 förväntas vara färdigställd under hösten 2025. Efter det återstår sista etappen, (5) som kommer att pågå under 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 521 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 31 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 522 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2024 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 938 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st.)

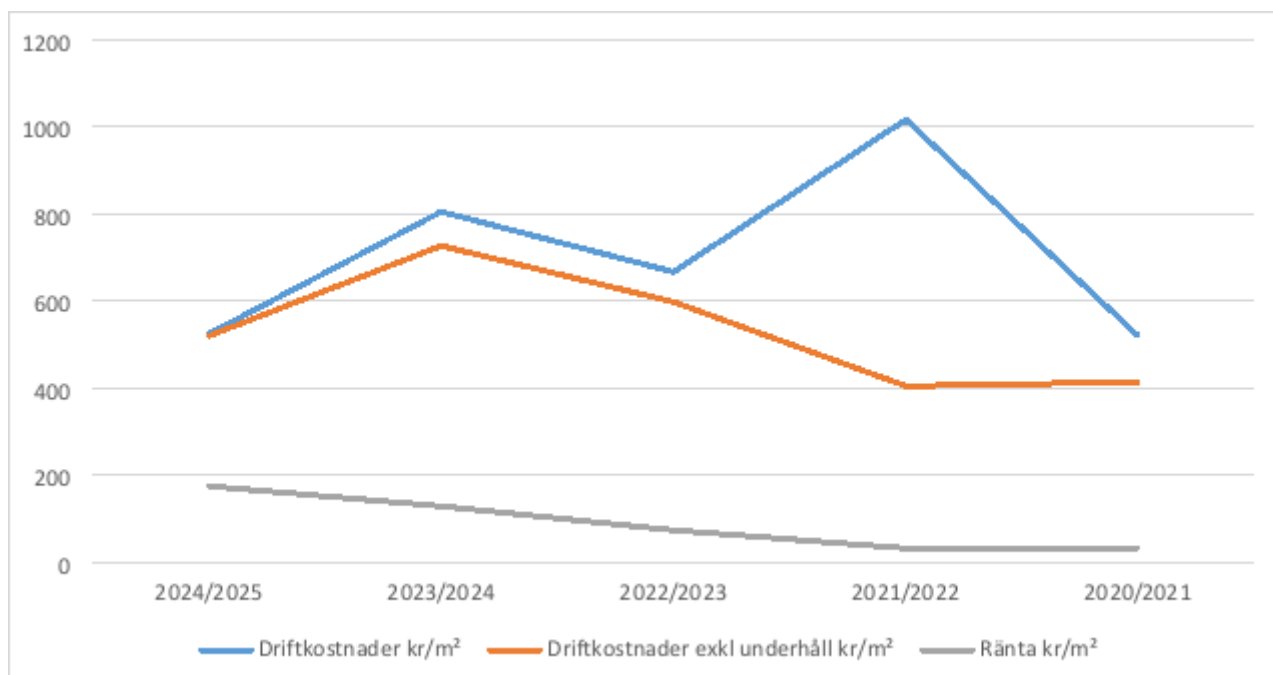
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	31 355	28 904	27 628	26 958	25 854
Resultat efter finansiella poster*	894	-9 135	-3 267	-13 559	1 311
Årets resultat	894	-9 135	-3 267	-13 559	1 311
Resultat exkl avskrivningar	5 713	-5 213	-150	-9 426	5 393
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	4 084	-6 842	-4 922	-14 198	-1 607
Balansomslutning	226 808	192 138	153 229	94 192	102 339
Årets kassaflöde	-12 130	1 299	6 065	-16 144	7 652
Soliditet %*	-1	-1	5	11	23
Likviditet %	13	52	68	42	104
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	93	92	90	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	938	869	827	810	779
Driftkostnader kr/kvm	523	806	667	1 016	520
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	516	724	595	405	411
Energikostnad kr/kvm*	273	253	222	208	213
Underhållsfond kr/kvm	237	198	233	169	642
Reservering till underhållsfond kr/kvm	47	47	136	136	200
Sparande kr/kvm*	170	-62	68	341	263
Ränta kr/kvm	173	126	73	31	33
Skuldsättning kr/kvm*	6 101	5 095	3 736	2 056	2 088
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 746	5 633	4 131	2 273	2 309
Räntekänslighet %*	7,2	6,5	5,0	2,8	3,0

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	721 543	123 902	0	6 912 203	-807 309	-9 134 510
Disposition enl. årsstämmobeslut					-9 134 510	9 134 510
Reservering underhållsfond				1 629 000	-1 629 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-240 170	240 170	
Årets resultat						893 659
Vid årets slut	721 543	123 902	0	8 301 033	-11 330 649	893 659

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-9 941 819
Årets resultat	893 659
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 629 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	240 170
Summa	-10 436 990

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 10 436 990**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	31 354 777	28 903 855
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 309 868	564 727
Summa		32 664 645	29 468 582
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-18 302 896	-28 175 968
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 230 441	-1 381 395
Personalkostnader	Not 6	-653 225	-686 541
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 818 436	-3 921 075
Summa rörelsekostnader		-25 004 998	-34 164 980
Rörelseresultat		7 660 647	-4 696 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 548	13 429
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-6 775 537	-4 451 540
Summa finansiella poster		-6 765 989	-4 438 111
Resultat efter finansiella poster		893 659	-9 134 510
Årets resultat		893 659	-9 134 510



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	168 149 880	133 703 632
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	10 558 942	11 100 404
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	41 128 454	28 403 921
Summa materiella anläggningstillgångar		219 837 276	173 207 957
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	425 500	425 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		425 500	425 500
Summa anläggningstillgångar		220 262 776	173 633 457
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 869	14 993
Övriga fordringar	Not 15	222 155	73 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 354 696	1 331 440
Summa kortfristiga fordringar		1 590 720	1 420 006
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 954 336	17 084 087
Summa kassa och bank		4 954 336	17 084 087
Summa omsättningstillgångar		6 545 056	18 504 093
Summa tillgångar		226 807 832	192 137 550



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	845 445	845 445
Fond för yttre underhåll	8 301 033	6 912 203
Summa bundet eget kapital	9 146 478	7 757 648
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-11 330 649	-807 309
Årets resultat	893 659	-9 134 510
Summa fritt eget kapital	-10 436 990	-9 941 819
Summa eget kapital	-1 290 512	-2 184 171
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	161 224 592
Summa långfristiga skulder	161 224 592	158 437 112
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	52 144 698
Leverantörsskulder	Not 19	10 434 779
Skatteskulder	Not 20	91 694
Övriga skulder	Not 21	126 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	4 076 036
Summa kortfristiga skulder	66 873 752	35 884 609
Summa eget kapital och skulder	226 807 832	192 137 550



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	7 659 647	−4 696 399
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 818 436	3 921 075
	12 478 083	−775 323
Erhållen ränta	9 548	13 429
Erlagd ränta	−6 775 537	−4 451 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 712 094	−5 213 435
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)	−170 714	1 593 798
Rörelseskulder (ökning +, minskning −)	−1 421 867	525 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 119 513	−3 093 696
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−38 723 222	−47 571 836
Investeringar i inventarier	0	−63 750
Investeringar i pågående byggnation	−12 724 533	4 510 615
Kassaflöde från investeringsverksamheten	−51 447 755	−43 124 971
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−3 801 510	−2 482 567
Uptagna lån	39 000 000	50 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	35 198 490	47 517 433
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−12 129 751	1 298 766
Likvida medel vid årets början	17 084 087	15 785 321
Likvida medel vid årets slut	4 954 336	17 084 087
Kassa och Bank BR	4 954 336	17 084 087



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkong	Linjär	29
Byggnad dörrar	Linjär	33
Byggnad entrépartier	Linjär	4
Byggnad fönster	Linjär	28
Byggnad badrum	Linjär	3
Byggnad stomme etapp1 inv o utv rör	Linjär	50
Installationer solceller	Linjär	30
Installationer Porttelefon	Linjär	15
Markanläggningar laddstolpar	Linjär	20
Standardförbättringar miljöbodar	Linjär	25
Byggnad stomme Etapp 2	Linjär	50
Byggnad stomme Etapp 3	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	28 621 884	26 500 620
Hyror, lokaler	68 538	66 522
Hyror, garage	1 245 136	1 126 578
Hyror, p-platser	33 408	30 779
Hyror, övriga	-1 440	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 912	-15 912
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-82 420	-48 507
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 375	-1 517
Rabatter	0	-100
Elavgifter	907 573	841 969
Kabel-tv-avgifter	142 740	142 740
Övriga lokalintäkter	38 650	15 600
Övriga avgifter	3 800	1 400
Övriga ersättningar	182 228	100 616
Övriga sidointäkter	214 009	143 097
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-42	-30
Summa nettoomsättning	31 354 777	28 903 855

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	298 256	80 894
Försäkringsersättningar	1 011 612	483 833
Summa övriga rörelseintäkter	1 309 868	564 727



Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-240 170	-2 863 501
Reparationer	-2 103 879	-9 897 168
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-834 700	-787 850
Försäkringspremier	-590 476	-513 288
Kabel- och digital-TV	-230 020	-213 209
Återbäring från Riksbyggen	11 800	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-25 737	-62 222
Serviceavtal	-210 594	-129 841
Obligatoriska besiktningar	-4 750	-3 915
Bevakningskostnader	-79 043	-65 431
Snö- och halkbekämpning	-136 899	-581 539
Statuskontroll	-7 848	0
Förbrukningsinventarier	-69 945	-100 245
Vatten	-1 482 218	-1 321 225
Fastighetsel	-1 777 255	-1 526 842
Uppvärmning	-6 304 382	-6 016 385
Sophantering och återvinning	-825 939	-740 304
Förvaltningsarvode drift	-3 390 841	-3 357 902
Summa driftskostnader	-18 302 896	-28 175 968

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-719 257	-698 977
IT-kostnader	-121 073	-121 854
Arvode, yrkesrevisorer	-46 613	-70 038
Övriga försäljningskostnader	-2 117	0
Övriga förvaltningskostnader	-75 875	-217 984
Kreditupplysningar	-12 696	-12 446
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-97 601	-66 430
Kontorsmateriel	-19 577	-34 773
Telefon och porto	-33 183	-40 232
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-44	-212
Medlems- och föreningsavgifter	-66 629	-66 629
Konsultarvoden	-19 181	0
Bankkostnader	-13 312	-14 634
Övriga externa kostnader	-3 283	-37 187
Summa övriga externa kostnader	-1 230 441	-1 381 395



Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-109 570	-141 740
Styrelsearvoden	-297 464	-298 751
Sammanträdesarvoden	-94 102	-102 056
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 245	-23 373
Övriga kostnadsersättningar	-100	0
Pensionskostnader	-4 676	-6 049
Övriga personalkostnader	-9 000	0
Sociala kostnader	-100 068	-114 572
Summa personalkostnader	-653 225	-686 541

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-3 518 969	-2 561 984
Avskrivning Markanläggningar	-196 566	-196 566
Avskrivningar tillkommande utgifter	-561 439	-625 845
Avskrivning Installationer	-541 462	-536 680
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-4 818 436	-3 921 075

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	3 410	10 028
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 238	-2 316
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 438	1 057
Övriga ränteintäkter	1 463	4 659
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 548	13 429

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-6 053 617	-4 410 240
Övriga räntekostnader	0	-205
Övriga finansiella kostnader	-721 920	-41 095
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-6 775 537	-4 451 540



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader Etapp 2 in och utv rör, kulvert	47 571 836	0
Byggnader Etapp 1 in och utv rör, kulvert	26 045 207	26 045 207
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	1 120 000	1 120 000
Bredband	2 218 789	2 218 789
El	6 165	6 165
Badrum	1 532 506	1 532 506
Miljöbodar	1 627 931	1 627 931
Fönster och lägenhetsdörrar	23 030 000	23 030 000
Balkonger och altaner	19 214 220	19 214 220
Återuppbyggnad miljöbod	1 247 300	1 247 300
Markanläggning laddstolpar	3 931 325	3 931 325
	143 535 605	95 963 769
Årets anskaffningar		
Byggnader Etapp 3 in och utv rör, kulvert	38 723 222	0
Byggnader Etapp 2 in oh utvändiga rör, kulvertar	0	47 571 836
Markanläggning laddstolpar	0	0
	38 723 222	47 571 836
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	182 258 827	143 535 605

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader (etapp 1 och 2)	-1 011 684	-173 635
Entrépartier	-560 000	-280 000
Badrum	-1 021 671	-510 835
Miljöbodar	-1 830 945	-1 715 936
Bredband	-2 218 789	-2 218 789
Fönster och lägenhetsdörrar	-1 562 750	-781 375
Balkonger och altaner	-1 325 119	-662 559
El	-6 165	-6 125
Laddstolpar	-294 849	-98 283
	-9 831 972	-6 447 537

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader inkl etapp 1 o 2 o 3	-1 795 034	-838 050
Årets avskrivning entrépartier	-280 000	-280 000
Årets avskrivning badrum	-510 835	-510 835
Årets avskrivning fönster och lägenhetsdörrar	-781 375	-781 375
Årets avskrivning balkonger och altaner	-662 559	-662 559
Årets avskrivning laddstolpar	-196 566	-196 566
Årets avskrivning miljöbodas	-50 604	-115 009

-4 276 973	-3 384 394
-------------------	-------------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-14 108 945	-9 831 931
--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

168 149 880	133 703 632
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader (etapp 1, 2 och 3)	109 533 546	72 605 359
Mark	15 990 325	15 990 325
Byggnad balkonger och altaner	17 226 542	17 889 101
Entrépartier	280 000	560 000
Badrum och Miljöbodas	993 682	1 555 121
Markanläggningar	3 439 909	3 636 476
Fönster och lägenhetsdörrar	20 685 875	21 467 250

Taxeringsvärden

Bostäder	336 000 000	256 000 000
Lokaler	10 200 000	9 510 000

Totalt taxeringsvärde

346 200 000	265 510 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

270 000 000

197 544 000

varav mark

76 200 000

67 966 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	110 133	110 133
Passersystem	757 078	757 078
Installationer	12 336 488	12 272 738
	13 203 699	13 139 949
Årets anskaffningar		
Bokningssystem	0	63 750
Installationer	0	0
	0	63 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 203 699	13 203 699
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-110 133	-110 133
Installationer	-1 993 161	-1 456 481
	-2 103 294	-1 566 614
Årets avskrivningar		
Solcellsanläggning	-333 568	-333 568
Installationer Porttelefoni	-201 519	-201 519
Bokningssystem	-6 375	-1 594
	-541 462	-536 681
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 558 943	11 100 404
Varav		
Solcellsanläggning	8 089 018	8 422 585
Installationer Porttelefoni	2 414 144	2 615 663
Bokningssystem	55 781	62 156

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Markprojekt etapp 3		26 366 360
Utökning fiber		2 037 561
Markprojekt etapp 4	37 229 472	
Utbyggnad fiber mm	3 898 982	
Vid årets slut	41 128 454	28 403 921

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Andra långfristiga fordringar	425 500	425 500
Summa andra långfristiga fordringar	425 500	425 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	13 869	14 993
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 869	14 993

Not 15 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	97 737	73 573
Andra kortfristiga fordringar	11 800	0
Momsfordran	112 618	0
Summa övriga fordringar	222 155	73 573

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 238	4 037
Förutbetalda försäkringspremier	311 947	278 528
Förutbetalda driftkostnader	0	5 925
Förutbetalt förvaltningsarvode	182 407	900 652
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 727	72 646
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	494
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	811 377	69 159
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 354 696	1 331 440

Not 17 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	241 729	234 282
Transaktionskonto	4 712 607	16 849 805
Summa kassa och bank	4 954 336	17 084 087



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	213 369 290	178 170 800
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 557 232	-3 268 320
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-48 587 466	-16 465 368
Långfristig skuld vid årets slut	161 244 592	158 437 112

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,32%	2024-09-28	3 259 660,00	-3 249 024,00	10 636,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2024-10-30	1 220 868,00	-1 190 846,00	30 022,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2024-10-30	1 288 428,00	-1 256 746,00	31 682,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-01-30	4 818 750,00	-4 800 000,00	18 750,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2025-04-30	3 973 750,00	-3 955 000,00	18 750,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2025-04-30	2 145 716,00	-2 119 864,00	25 852,00	0,00
SBAB	2,88%	2025-12-01	0,00	10 000 000,00	225 000,00	9 775 000,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2026-01-30	2 352 000,00	0,00	53 760,00	2 298 240,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2026-01-30	2 478 000,00	0,00	56 640,00	2 421 360,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	2 513 000,00	0,00	28 000,00	2 485 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	4 577 250,00	0,00	51 000,00	4 526 250,00
SBAB	3,06%	2026-01-30	0,00	8 755 000,00	43 776,00	8 711 224,00
SBAB	2,93%	2026-04-30	0,00	2 119 864,00	5 300,00	2 114 564,00
SBAB	2,97%	2026-05-15	0,00	15 000 000,00	112 500,00	14 887 500,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2026-06-01	2 470 184,00	0,00	26 852,00	2 443 332,00
SBAB	2,83%	2026-09-14	0,00	3 249 024,00	24 369,00	3 224 655,00
SBAB	4,43%	2026-09-15	9 775 000,00	0,00	300 000,00	9 475 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2027-01-30	3 934 433,00	0,00	40 252,00	3 894 181,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2027-01-30	4 765 308,00	0,00	48 752,00	4 716 556,00
SBAB	3,94%	2027-05-11	19 850 000,00	0,00	600 000,00	19 250 000,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2027-09-30	3 146 951,00	0,00	33 748,00	3 113 203,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2027-09-30	3 164 905,00	0,00	33 940,00	3 130 965,00
SBAB	2,96%	2027-11-09	0,00	2 447 592,00	18 357,00	2 429 235,00
SBAB	3,85%	2027-11-17	4 887 500,00	0,00	150 000,00	4 737 500,00
SWEDBANK	4,18%	2027-11-25	1 549 700,00	0,00	19 000,00	1 530 700,00
SWEDBANK	4,18%	2027-11-25	2 875 774,00	0,00	16 556,00	2 859 218,00
SBAB	3,40%	2028-01-19	14 775 000,00	0,00	450 000,00	14 325 000,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2028-01-30	1 604 850,00	0,00	32 920,00	1 571 930,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2028-01-30	13 020 150,00	0,00	267 080,00	12 753 070,00
SWEDBANK	1,39%	2029-10-25	6 281 250,00	0,00	75 000,00	6 206 250,00
SBAB	3,35%	2030-01-14	0,00	14 000 000,00	210 000,00	13 790 000,00
SBAB	1,35%	2030-05-09	6 655 420,00	0	74 780,00	6 580 640,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2031-01-30	1 061 775,00	0	21 780,00	1 039 995,00
STADSHYPOTEK	3,38%	2031-01-30	3 528 525,00	0,00	72 380,00	3 456 145,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2031-01-30	10 034 700,00	0,00	205 840,00	9 828 860,00
SWEDBANK	3,84%	2031-08-25	29 475 000,00	0,00	300 000,00	29 175 000,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2032-04-30	6 686 953,00	0,00	68 236,00	6 618 717,00
Summa			178 170 800,00	39 000 000,00	3 801 510,00	213 369 290,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 9 st lån om totalt 48 587 466 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	4 106 172	10 112 060
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 328 606	781 526
Summa leverantörsskulder	10 434 779	10 893 586

Not 20 Skatteskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skatteskulder	91 694	44 844
Summa skatteskulder	91 694	44 844

Not 21 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	126 546	126 546
Skuld för moms	0	80 229
Clearing	0	9 022
Summa övriga skulder	126 546	215 797

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	43 650	45 000
Upplupna räntekostnader	211 795	236 364
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	132 398
Upplupna elkostnader	128 025	102 347
Upplupna vattenavgifter	133 240	117 095
Upplupna värmekostnader	296 968	282 863
Upplupna kostnader för renhållning	15 582	1 144
Upplupna revisionsarvoden	50 000	53 000
Upplupna styrelsearvoden	145 500	150 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	385 550	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 959	1 667 328
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 649 768	2 209 154
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 076 036	4 996 694



Not Ställda säkerheter**2025-06-30****2024-06-30**

Företagsinteckning

226 257 106

181 383 910

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 22/10-2025

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Christer Juhlin

Barbro Svensson

Hans Eklundh

Tobias Lövås

Susanna Henriksson

Pernilla Challans

Carina Andersson

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Monica Eriksson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557560463457

Dokument

Årsredovisning 2025-06-30, 219025
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2025-10-23 07:52:46 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA1)
Färdigställt 2025-10-27 09:20:42 CET (+0100)

Initierare

Carina Andersson (CA1)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Christer Juhlin (CJ) krister.juhlin@gmail.com Signerade 2025-10-23 08:40:44 CEST (+0200)	Barbro Svensson (BS) pampsven@telia.com Signerade 2025-10-23 09:07:15 CEST (+0200)
Hans Eklundh (HE) hans@eklundh.com Signerade 2025-10-23 10:06:53 CEST (+0200)	Tobias Lövås (TL) tobiaslovas@hotmail.com Signerade 2025-10-23 08:01:20 CEST (+0200)
Susanna Henriksson (SH) susannae70@gmail.com Signerade 2025-10-23 13:33:32 CEST (+0200)	Pernilla Challans (PC) pernilla.challans@gmail.com Signerade 2025-10-23 08:20:58 CEST (+0200)
Carina Andersson (CA2) carina.andersson@riksbyggen.se Signerade 2025-10-23 08:05:52 CEST (+0200)	Monica Eriksson (ME) monica.eriksson@byggpartner.com Signerade 2025-10-24 12:43:26 CEST (+0200)
Annelie Finnberg Skoog (AFS) annelie.finnberg.skoog@se.ey.com Signerade 2025-10-27 09:20:42 CET (+0100)	



Verifikat

Document ID 09222115557560463457

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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 2024-07-01 – 2025-06-30.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Monica Eriksson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557560463687

Dokument

25 Revisionsberättelse Brf Västerängen
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-10-23 07:54:05 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA)
Färdigställt 2025-10-27 09:23:01 CET (+0100)

Initierare

Carina Andersson (CA)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Monica Eriksson (ME)
monica.eriksson@byggpartner.com
Signerade 2025-10-24 12:46:00 CEST (+0200)

Annelie Finnberg Skoog (AFS)
annelie.finnberg.skoog@se.ey.com
Signerade 2025-10-27 09:23:01 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Hållbarhetsredovisning 2024/2025

BRF Västerängen i Västerås (778000-7279)

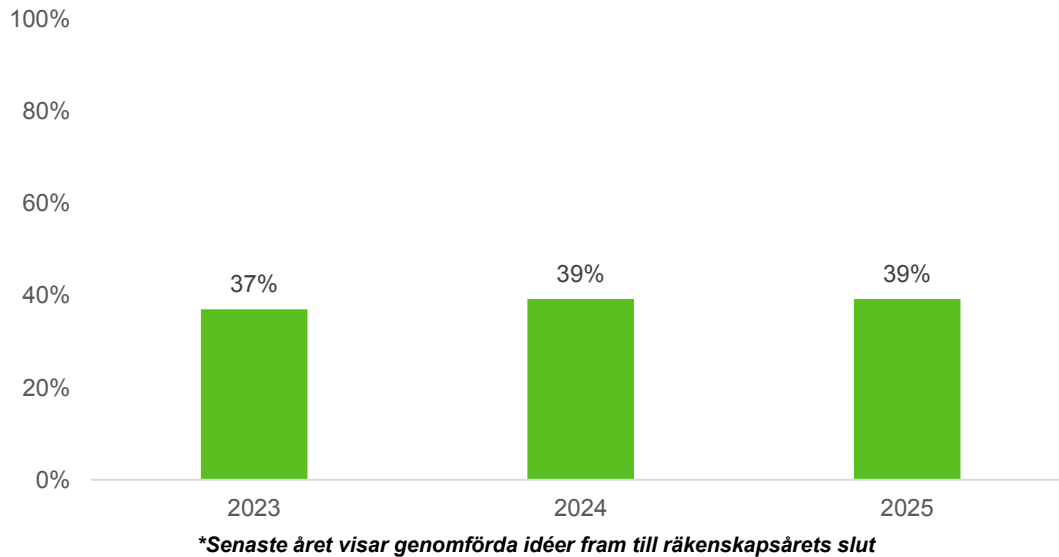


Hållbarhetsidéer

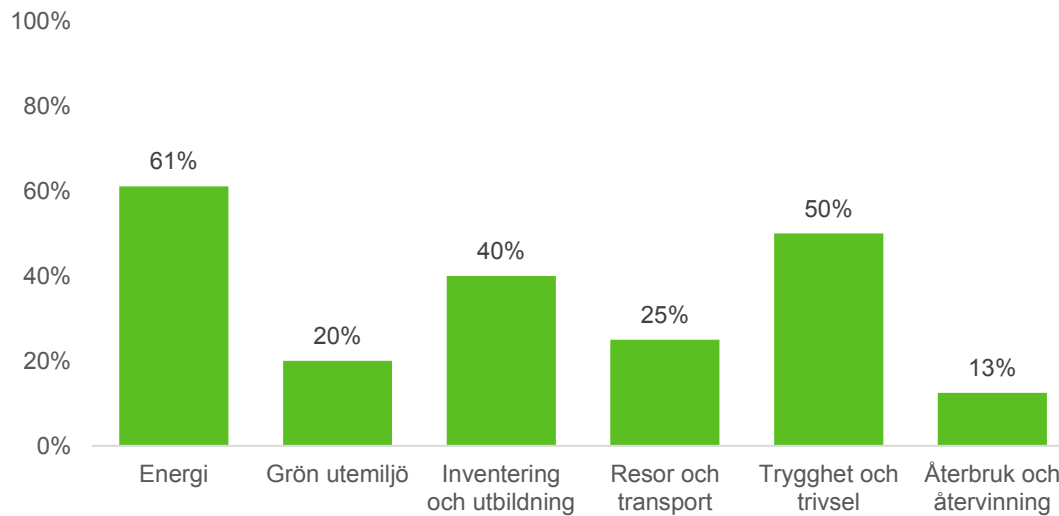
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som BRF Västerängen i Västerås har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

Total andel genomförda hållbarhetsidéer



Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 39% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 18%

Energi

Mätning och debitering av el (IMD)
Jämnat ut temperaturskillnader
Bytt ut gammal tvättutrustning
Isolerat vindens bjälklag
Kontrollerat termostatventilers funktion
Bytt till el från förnybara källor
Övervakat driften
Köpt tjänsten Energiförvaltning
Bytt ljuskällor inomhus
Installerat solceller
Bytt ljuskällor utomhus

Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet

Inventering och utbildning

- ✓ Ställt krav på schyssta villkor när företag
- Informerat boende om hållbarhet
- Utvecklat styrelsen
- Utsett miljö- och energiansvarig

Trygghet och trivsel

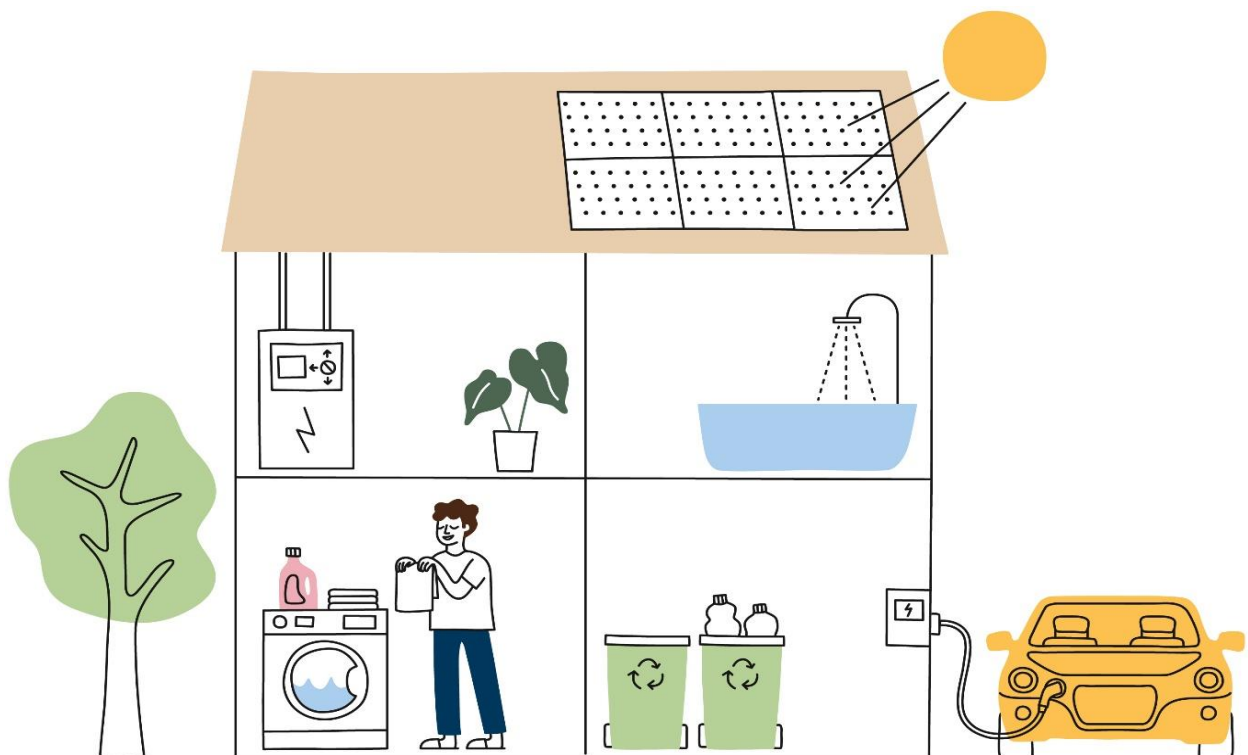
Bjudit in till integration
Organiserat grannsamverkan
Välkomnat nya medlemmar

Grön utemiljö

- ✓ Anlagt en äng
- Planterat träd

Resor och transport

Installerat laddstation för elbilar



Energi

Föreningens byggnader har energiklass G. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2030-04-27.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.

We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>

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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 20,6 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

