

Årsredovisning

BRF Västerängen i
Västerås
Org nr: 778000-7279

2022-07-01 – 2023-06-30



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västerängen

Tid: Onsdag 22 november 2023 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 störande fordonstrafik
 - * Antagande av Riksbyggens nya normalstadgar (första beslutet)
- t) Stämmans avslutande.

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





Motion till föreningsstämma 2023

ÅTGÄRDA STÖRANDE FORDONSTRAFIK

Bakgrund

Det är omfattande fordonstrafik efter kl 21 på innegården vid Smältverksgatan. Bildör-rar stängs igen hårt och det pratas högt när man går mellan fordon och porten. Det förekommer även att man står utanför fordonen och pratar högt innan man går in. Denna form av störning har ökat i omfattning de senaste två åren. Ser inget behov av fordonstrafik på kvällar och nätter.

Förslag till beslut

För att åtgärda dessa återkommande störningar ska det införas förbud för fordon-strafik mellan kl 19-07 ALLA DAGAR på alla innegårdar i bostadsområdet. Undantag för räddningstjänst osv.

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Västerås 2023-03-17

Mikael Lind, Smältverksgatan 4

STYRELSENS SVAR

Styrelsen stöder motionen men anser att föreslagen tid för förbudet bör korrigeras så att det inte hindrar boende att kunna köra in för in- eller utlastning kvällstid.

Styrelsen föreslår

...att vi inför som allmän regel att motortrafik inne på området, dvs Innanför bommarna, inte är tillåtet mellan klockan 22-07 (vår generella störningsfria tid) med undantag för utryckningsfordon eller akuta transporter och reparationsarbeten.

...att vi också sätter upp skyltar vid bommarna i takt med att etapperna i ledningsprojektet blir klara.



Motortrafik ej tillåten
inne på området
kl 22-07

Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås
Smältverksgatan 86, 724 74 Västerås
Tel: 072-5770 200 | E-post: expeditlonen@brfvasterangen.se
www.brfvasterangen.se



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 37 600 kronor i återbäring samt 8 510 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

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

2022-07-01 till 2023-06-30

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 2019-10-09. Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader i år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för reparationer, Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. upptagande av nya lån för Markprojektet, med nuvarande ränteläge. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 41% till 68%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 4 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 83% till 109%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 117 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -150 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 via Proinova.

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

Installation av 276 laddplatser har skett under året.

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

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

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,23 % 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 7 103 tkr och planerat underhåll för 2 519 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 på ett underhållsbehov på 155 437 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 5 181 tkr (148 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 136 kr/m². I samband med övergången till K3 regelverket kommer underhållsplanen att revideras.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr) Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, golv trapphus, brytskydd	599 734
Installationer, byte IMD mätare, byte armaturer mm	935 259
Huskropp utvändigt, målning	730 689
Markytor, papperskorgar mm	111 061
Garage och p-platser, garageportar	142 320

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	2024
Barbro Svensson	Sekreterare	2024
Christer Juhlin	Vice ordförande	2024
Susanna Henriksson	Ledamot	2023
Börje Horsell	Ledamot	2023
Tobias Lövä	Ledamot	2023
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Karlsson	Suppleant	2023
Hamed Ekram	Suppleant	2023
Margret Björkstедt	Suppleant	2023
Pernilla Challans	Suppleant	2023
Ove Sundlin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2023
Åsa Forsmark	revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Eriksson	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Haval Saleh	2023
Jabar Dawletkhaj	2023
Pia Liljekvist	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret övergått från redovisningsprincipen K2 till K3. Bokslutet per 2023-06-30 är upprättat enligt K3 regelverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 525 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 34 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 524 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2022 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 798 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 31 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	27 045	26 606	25 608	24 800	24 109
Resultat efter finansiella poster	-3 267	-13 559	1 311	1 538	3 453
Årets resultat	-3 267	-13 559	1 311	1 538	3 453
Resultat exklusive avskrivningar	-150	-9 426	5 393	5 502	7 180
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-4 922	-14 198	-1 607	3 002	4 680
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	136	136	200	71	79
Balansomslutning	153 229	94 192	102 173	99 486	98 312
Soliditet %	5	11	23	23	21
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	68	41	106		
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	109	83	420	492	419
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	798	782	752	723	702
Driftkostnader, kr/m ²	667	1 016	520	511	442
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	595	405	411	476	391
Ränta, kr/m ²	73	31	33	37	38
Underhållsfond, kr/m ²	233	136	642	551	400
Lån, kr/m ²	3 736	0	2 088	2 115	2 141
Skuldkvot %	4,62	2,52	0,00	0,00	0,00

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

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	5 893 766	17 036 539	-13 558 728
Disposition enl. årsstämmobeslut					-13 558 728	13 558 728
Reservering underhållsfond				4 772 000	-4 772 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 519 063	2 519 063	
Årets resultat						-3 266 683
Vid årets slut	721 543	123 902	0	8 146 703	1 224 874	-3 266 683

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	3 477 811
Årets resultat	-3 266 683
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 772 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 519 063
Summa	-2 041 809

Styrelsen föreslår
följande
behandling av
den ansamlade
förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 041 809

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	27 044 896	26 606 261
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 264 533	1 942 424
Summa rörelseintäkter		28 309 429	28 548 685
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-23 328 254	-35 521 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 387 960	-1 087 545
Personalkostnader	Not 6	-469 502	-375 948
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 116 683	-4 132 635
Summa rörelsekostnader		-28 302 399	-41 118 095
Rörelseresultat		7 030	-12 569 410
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 510	40 848
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	127 623	47 936
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 409 846	-1 078 102
Summa finansiella poster		-3 273 713	-989 318
Resultat efter finansiella poster		-3 266 683	-13 558 728
Årets resultat		-3 266 683	-13 558 728



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	89 516 191	62 167 521
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	11 573 334	11 305 078
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	32 914 536	8 552 211
Summa materiella anläggningstillgångar		134 004 062	82 024 810
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	425 500	425 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		425 500	425 500
Summa anläggningstillgångar		134 429 562	82 450 310
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	6 431	105 360
Övriga fordringar	Not 16	1 839 771	780 446
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 167 602	1 135 874
Summa kortfristiga fordringar		3 013 804	2 021 680
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	15 785 321	9 720 450
Summa kassa och bank		15 785 321	9 720 450
Summa omsättningstillgångar		18 799 124	11 742 130
Summa tillgångar		153 228 686	94 192 440



Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	845 445	845 445	
Fond för yttre underhåll	8 146 703	5 893 766	
Summa bundet eget kapital	8 992 148	6 739 211	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 224 874	17 036 539	
Årets resultat	-3 266 683	-13 558 728	
Summa fritt eget kapital	-2 041 809	3 477 811	
Summa eget kapital	6 950 340	10 217 023	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	118 727 982	56 213 187
Summa långfristiga skulder		118 727 982	56 213 187
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	11 925 385	15 683 500
Leverantörsskulder	Not 20	10 328 015	4 562 925
Skatteskulder	Not 21	62 797	72 411
Övriga skulder	Not 22	112 922	1 258 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	5 121 246	6 184 482
Summa kortfristiga skulder		27 550 365	27 762 230
Summa eget kapital och skulder		153 228 686	94 192 440

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 266 683	-13 558 728
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	3 116 683	4 132 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-150 000	-9 426 093
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-992 124	-1 311 306
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	3 546 249	6 546 555
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 554 125	5 235 249
Investeringsverksamheten		
Investeringar i markanläggningar	-3 931 325	0
Investeringar i inventarier	-757 078	-2 265 706
Investeringar i pågående byggnation	-24 362 325	-8 552 211
Investeringar byggnader	-26 045 206	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-55 095 934	-10 818 917
Finansieringsverksamheten		
Nyupptagna lån	60 000 000	0
Amortering av lån	-1 243 320	-1 133 744
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	58 756 680	-1 133 744
Årets kassaflöde	6 064 871	-16 143 505
Likvidamedel vid årets början	9 720 450	25 863 955
Likvidamedel vid årets slut	15 785 321	9 720 450
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men fr om 2022-06-30 upprättas den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

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 Porttelefoner	Linjär	15
Markanläggningar laddstolpar	Linjär	20
Standardförbättringar miljöbodar	Linjär	25

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	25 239 396	24 735 086
Hyror, bostäder	2 420	14 300
Hyror, lokaler	62 526	51 414
Hyror, garage	1 027 038	1 087 360
Hyror, p-platser	32 617	32 277
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-15 912	-7 800
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-64 475	-48 519
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-327	-465
Rabatter	-814	-1 950
Elavgifter	762 427	744 558
Summa nettoomsättning	27 044 896	26 606 261

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	142 740	142 684
Övriga lokalintäkter	30 650	17 600
Övriga avgifter	8 800	500
Övriga ersättningar	89 726	77 982
Övriga sidointäkter	311 382	112 993
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-32	-15
Övriga rörelseintäkter	95 965	31 963
Försäkringsersättningar	585 302	1 558 717
Summa övriga rörelseintäkter	1 264 533	1 942 424



Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-2 519 064	-21 345 802
Reparationer	-7 102 688	-1 748 175
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-770 425	-740 675
Försäkringspremier	-443 994	-418 117
Kabel- och digital-TV	-232 548	-166 087
Återbäring från Riksbyggen	37 600	21 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 525	-6 447
Serviceavtal	-212 668	-144 239
Sotning	-1 998	0
Obligatoriska besiktningar	-157 136	-65 179
Bevakningskostnader	-34 955	-27 364
Snö- och halkbekämpning	-160 947	-152 125
Förbrukningsinventarier	-67 774	-23 559
Vatten	-1 267 065	-1 123 717
Fastighetsel	-1 307 465	-999 993
Uppvärmning	-5 197 112	-5 160 935
Sophantering och återvinning	-762 859	-761 020
Förvaltningsarvode drift	-3 118 633	-2 659 832
Summa driftskostnader	-23 328 254	-35 521 967

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-681 693	-663 717
IT-kostnader	-71 050	-147 130
Arvode, yrkesrevisor	-38 675	-28 163
Övriga förvaltningskostnader	-275 028	-66 958
Kreditupplysningar	-18 636	-10 814
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-66 413	-75 023
Kontorsmateriel	-24 742	-10 186
Telefon och porto	-61 739	-9 701
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-445	-394
Medlems- och föreningsavgifter	-66 709	-50 895
Konsultarvoden	-4 703	0
Bankkostnader	-8 489	-2 217
Advokat och rättegångskostnader	-11 000	0
Övriga externa kostnader	-58 640	-22 348
Summa övriga externa kostnader	-1 387 960	-1 087 545



Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Arvode uppdragstagare *	-96 133	-84 656
Styrelsearvoden **	-198 431	-136 203
Sammanträdesarvoden	-81 100	-84 885
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 506	-11 038
Övriga kostnadsersättningar	-10 846	-5 892
Pensionskostnader	-4 103	-3 613
Övriga personalkostnader	-3 094	0
Sociala kostnader	-49 289	-49 661
Summa personalkostnader	-469 502	-375 948

*Föreningen har ingen anställd personal

**Styrelsearvode 2022-2023 avser 18 månader

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 903 734	-1 358 464
Avskrivning Markanläggningar	-98 283	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-625 845	-2 390 254
Avskrivning Installationer	-488 821	-383 917
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 116 683	-4 132 635

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 510	40 848
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 510	40 848

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	123 516	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 018	42 724
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	480	5 212
Övriga ränteintäkter	609	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	127 623	47 936

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 567 736	-1 077 619
Övriga räntekostnader	0	-483
Övriga finansiella kostnader	-842 110	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-3 409 846	-1 078 102



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader och bostadslånepost	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	12 754 633	12 754 633
Miljöbodar	1 627 931	1 627 931
Fönster och lägenhetsdörrar	32 900 000	32 900 000
Balkonger och altaner	26 502 370	26 502 370
Återuppbyggnad miljöbod	1 247 300	1 247 300
	136 312 312	136 312 312
Årets anskaffningar		
Markanläggning laddstolpar	3 931 325	0
Ettapp 1 in och utvändiga rör, kulvertar	26 045 207	0
	29 976 532	
Årets utrangeringar		
Byggander och bostadslånepost	-37 470 964	
Standardförbättringar	-32 854 111	0
	-70 325 075	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	95 963 769	136 312 312



**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-37 464 799	-36 106 335
Entrépartier	-4 480 000	-4 200 000
Badrum	-11 222 127	-10 711 941
Miljöbodan	-1 600 926	-1 485 917
Bredband	-2 218 789	-2 218 789
Fönster och lägenhetsdörrar	-9 870 000	-9 047 500
Balkonger och altaner	-7 288 150	-6 625 591
	-74 144 791	-70 396 074

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnad (Etapp 1) (Byggnad o bolånepost fg år)	-173 635	-1 358 464
Årets avskrivning entrépartier	-280 000	-280 000
Årets avskrivning badrum	-510 835	-625 195
Årets avskrivning miljöbodan	-115 009	-115 009
Årets avskrivning fönster och lägenhetsdörrar	-781 375	-822 500
Årets avskrivning balkonger och altaner	-662 559	-662 559
Årets avskrivning el	-6 165	0
Årets avskrivning laddstolpar	-98 283	0
Årets utrangeringar byggnader	37 464 964	0
Årets utrangeringar standardförbättringar	32 958 395	
	-2 627 862	-3 748 718

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-6 349 294 -74 144 791

Restvärde enligt plan vid årets slut

89 516 191 62 167 520

Varav

Byggnader (etapp 1)	25 871 572	6 165
Byggnad balkonger och altaner	18 551 660	19 214 220
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrepertier	840 000	1 120 000
Badrum och miljöbodan	1 021 671	1 532 506
Miljöbodan	1 159 295	1 274 305
Markanläggningar	3 833 042	0
Fönster och lägenhetsdörrar	22 248 625	23 030 000

Taxeringsvärden

Bostäder	256 000 000	256 000 000
Lokaler	9 510 000	9 510 000

Totalt taxeringsvärde

265 510 000 265 510 000

varav byggnader

197 544 000 197 544 000

varav mark

67 966 000 67 966 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	110 133	110 133
Installationer Solceller porttelefoni	12 272 738	10 007 032
	12 382 871	10 117 165
Årets anskaffningar		
Installationer passersystem	757 078	2 265 706
	757 078	2 265 706
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 139 949	12 382 871
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-110 133	-110 133
Installationer	-967 660	-583 744
	-1 077 793	-693 877
Årets avskrivningar		
Solcellsanläggning	-333 568	-333 568
Installationer Porttelefoni	-155 253	-50 349
	-488 821	-383 917
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 566 614	-1 077 793
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 573 334	11 305 078
Varav		
Solcellsanläggning	8 756 153	9 089 721
Installationer Porttelefoni	2 817 181	2 215 357

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-06-30	2022-06-30
Markprojekt etapp 1	0	4 822 711
Installation laddplatser	0	3 729 500
Markprojekt etapp 2	32 227 022	0
Utökning fiber	687 514	0
Vid årets slut	32 914 536	8 552 211

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga fordringar	425 500	425 500
Summa andra långfristiga fordringar	425 500	425 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	6 431	98 520
Kundfordringar	0	6 840
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 431	105 360

Not 16 Övriga fordringar	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	66 572	67 095
Momsfordringar	1 773 199	0
Andra kortfristiga fordringar	0	713 351
Summa övriga fordringar	1 839 771	780 446

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	12 211	19 794
Förutbetalda försäkringspremier	234 760	209 234
Förutbetalda driftkostnader	5 468	2 078
Förutbetalt förvaltningsarvode	869 055	851 704
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 109	41 714
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	494
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	10 856
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 167 602	1 135 874

Not 18 Kassa och bank	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	228 290	1 207 794
Transaktionskonto	15 557 031	8 512 656
Summa kassa och bank	15 785 321	9 720 450

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	130 653 367	71 896 687
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 663 368	-647 688
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 262 017	-14 853 416
Långfristig skuld vid årets slut	118 727 982	56 395 583

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats ¹	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,45%	2023-06-21	3 355 384,00	0,00	42 544,00	3 312 840,00
SWEDBANK	1,53%	2023-11-24	1 582 950,00	0,00	19 000,00	1 563 950,00
SWEDBANK	1,53%	2023-11-24	2 904 747,00	0,00	16 556,00	2 888 191,00
STADSHYPOTEK	0,80%	2024-06-01	2 523 888,00	0,00	26 852,00	2 497 036,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-10-30	1 340 956,00	0,00	60 044,00	1 280 912,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2024-10-30	1 415 156,00	0,00	63 364,00	1 351 792,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-01-30	4 023 750,00	0,00	25 000,00	3 998 750,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-01-30	4 868 750,00	0,00	25 000,00	4 843 750,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-04-30	2 197 420,00	0,00	25 852,00	2 171 568,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2026-01-30	2 459 520,00	0,00	53 760,00	2 405 760,00
STADSHYPOTEK	3,61%	2026-01-30	2 591 280,00	0,00	56 640,00	2 534 640,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	2 569 000,00	0,00	28 000,00	2 541 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-01-30	4 679 250,00	0,00	51 000,00	4 628 250,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2027-01-30	4 014 937,00	0,00	40 252,00	3 974 685,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2027-01-30	4 862 812,00	0,00	48 752,00	4 814 060,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2027-09-30	3 214 447,00	0,00	33 748,00	3 180 699,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2027-09-30	3 232 785,00	0,00	33 940,00	3 198 845,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2028-01-30	0,00	1 646 000,00	8 230,00	1 637 770,00
STADSHYPOTEK	3,45%	2028-01-30	0,00	13 354 000,00	66 770,00	13 287 230,00
SWEDBANK	1,39%	2029-10-25	6 431 250,00	0,00	75 000,00	6 356 250,00
SBAB	1,35%	2030-05-09	6 804 980,00	0,00	74 780,00	6 730 200,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2031-01-30	0,00	1 089 000,00	5 445,00	1 083 555,00
STADSHYPOTEK	3,38%	2031-01-30	0,00	3 619 000,00	18 095,00	3 600 905,00
STADSHYPOTEK	3,48%	2031-01-30	0,00	10 292 000,00	51 460,00	10 240 540,00
SWEDBANK	3,84%	2031-08-25	0,00	30 000 000,00	225 000,00	29 775 000,00
STADSHYPOTEK	2,95%	2032-04-30	6 823 425,00	0,00	68 236,00	6 755 189,00
Summa			71 896 687,00	60 000 000,00	1 243 320,00	130 653 367,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 4 st lån om totalt 10 262 017 kr 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.
Av den långfristig skulden förfaller 54 186 343 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 64 541 639 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	5 610 951	4 562 925
Ej reskontraförda leverantörsskulder	53 642	0
Summa leverantörsskulder	5 664 593	4 562 925



Not 21 Skatteskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Skatteskulder	62 797	72 411
Summa skatteskulder	62 797	72 411

Not 22 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	126 546	127 158
Skuld för moms	-13 624	-13 792
Skuld sociala avgifter och skatter	0	6 095
Avräkning hyror och avgifter	0	1 142 879
Clearing	0	-3 428
Summa övriga skulder	112 922	1 258 912

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna räntekostnader	244 353	145 566
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	530 701	3 504 338
Upplupna elkostnader	68 462	60 031
Upplupna vattenavgifter	118 855	101 441
Upplupna värmekostnader	232 779	219 082
Upplupna kostnader för renhållning	5 700	0
Upplupna revisionsarvoden	35 000	27 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 290 415	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 258 403	2 127 024
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 784 668	6 184 482

Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Företagsinteckning	142 361 100	100 493 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Projekt ledningsunderhåll etapp 2 pågår och beräknas vara klart December-23. Förprojektering för etapp 3 pågår. Projektet kommer att pågå 5-6 år i totalt 5 etapper.

Styrelsens underskrifter

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Hans Eklundh

Barbro Svensson

Christer Juhlin

Börje Horsell

Susanna Henriksson

Tobias Löfvås

Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

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 2022-07-01 – 2023-06-30.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Västerången i Västerås för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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

Åsa Forsmark
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557504004163

Dokument

23 Revisionsberättelse Brf Västerängen elektronisk underskrift

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-11-03 08:55:09 CET (+0100) av Carina

Andersson (CA)

Färdigställt 2023-11-06 09:11:17 CET (+0100)

Initierare

Carina Andersson (CA)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Åsa Forsmark (ÅF)

Västerängen

asa.forsmark2@outlook.com

Signerade 2023-11-04 09:14:58 CET (+0100)

Annelie Finnberg Skoog (AFS)

Ernst&Young

annelie.finnberg.skoog@se.ey.com

Signerade 2023-11-06 09:11:17 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



Verifikat

Transaktion 09222115557503928721

Dokument

Årsredovisning 2022-2023 till sign

Huvuddokument

28 sidor

Startades 2023-11-02 08:22:12 CET (+0100) av Carina

Andersson (CA)

Färdigställt 2023-11-06 08:41:23 CET (+0100)

Signerare

Carina Andersson (CA) Riksbyggen carina.andersson@riksbyggen.se Signerade 2023-11-02 08:22:12 CET (+0100)	Hans Eklundh (HE) Västerängen hans@eklundh.com Signerade 2023-11-02 08:55:47 CET (+0100)
Christer Juhlin (CJ) Västerängen kriste.juhlin@gmail.com Signerade 2023-11-02 09:02:58 CET (+0100)	Barbro Svensson (BS) Västerängen pampsven@telia.com Signerade 2023-11-02 08:41:47 CET (+0100)
Susanna Henriksson (SH) Västerängen susannae70@gmail.com Signerade 2023-11-02 08:31:44 CET (+0100)	Börje Horsell (BH) Västerängen borje.horsell@gmail.com Signerade 2023-11-02 10:29:31 CET (+0100)
Tobias Lövås (TL) Västerängen tobiaslovas@hotmail.com Signerade 2023-11-02 12:23:56 CET (+0100)	Åsa Forsmark (ÅF) Västerängen asa.forsmark2@outlook.com Signerade 2023-11-02 13:00:58 CET (+0100)
Annelie Finnberg Skoog (AFS) Ernst & Young annelie.finnberg.skoog@se.ey.com Signerade 2023-11-06 08:41:23 CET (+0100)	



Verifikat

Transaktion 09222115557503928721

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



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, arvas 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 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

