

Brf Västeråshus 23

Årsredovisning 210701-220630

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a group of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Västeråshus 23
778000-5075
Räkenskapsåret
2021-07-01 - 2022-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-18
Underskrifter	19

MUR


Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Västeråshus 23, 778000-5075, med säte i Västerås, får härmed avge årsredovisning för 2021-07-01 - 2022-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomiska och miljömässigt hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-05 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Henry Öryd	Ordförande	2022
Håkan Forsman	Ledamot	2022
Marja-Liisa Iivonen	Ledamot	2022
Serafia Innala	Ledamot	2022
Kirsi-Marja Aaltonen	Ledamot	2023
Margarita Lopez	Ledamot	2022
Annika Dahl	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Monika Jakobowski	Suppleant	2022
Marcelo Fiusa	Suppleant	2022
Denis Lukjanovic	Suppleant	2023
Patrik Nyckel	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Marika Bergström	Medlemsrevisor
Ernst & Young	Extern revisor

Revisorssuppleanter

Siavash Javidi	Revisorssuppleant
----------------	-------------------

Valberedning

Ulf Bolinder	Sammanställande
Eva Ljungkrantz	
Sylvia Wennebjer	

Firmateckning

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



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Västerås Lövhagen 7, 13, 14 och 23, samt äger byggnaderna Lövhagen 5, 8-12, 18, 20-22 och 24-25 i Västerås kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 762 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1967. Fastigheterna är belägna på Bofinksvägen 1-41, 2-18, Gråsparvsvägen 1-17, 4-36, Grönfinksvägen 1-17, 2-18, Lövhagsgatan 3-91 samt Rönnoxelgatan 23.

Föreningen upplåter 762 lägenheter och 9 lokaler, 242 garage, 99 parkeringsplatser samt 2 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
79	243	404	36

Total tomtarea:	140 490 kvm
Total bostadsarea:	56 708 kvm
Total lokalarea:	823 kvm
Total garagearea:	3 484 kvm
Total förrådsarea:	150 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
Mälarenergi Elnät AB	32 kvm
Expeditionshus	404 kvm
Uthyrningslokal "77an"	49 kvm
Tony Issa	63 kvm
MARK Fastighet Mälardalen AB	53,5 kvm
MARK Fastighet Mälardalen AB	60 kvm
Marija Kljucevov	19 kvm
Outhyrd	57 kvm
Gym	85 kvm

Fastighetsinformation

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

MARK Fastighet Mälardalen
Tele2
Mälarenergi
Vafab, Stena Recycling
Bergslagen Mattleasing
Easy Park
Securitas
Avarn Security
Quicknet
Canon
Sharp Nordic Finans

Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Elavtal avseende volym
Avfallshantering
Hyra mattor
P-plats övervakning
Bevakning
Störningsjour
Hemsida, telefon, bredband
Skrivare
Kassasystem



MAR

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 144 034 kr och planerat underhåll för 2 369 185 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021-05-18 av Sustend.
Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2021/2022 avsätts det 11 098 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 193 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat fortsatt underhåll av tak.

<u>Tidigare utfört underhåll</u>	<u>År</u>
Miljöbodar	1997/1998
Ventilationsanläggning	1996/1997
Nybyggnad 36 garage	2002/2003
Nytt föreningshus	2009/2010
Målning trapphus	2014/2015
Låssystem	2014/2015
Rabatter	2014/2015
Lokaler	2015/2016
Gemensamma utrymmen	2015/2016
Installationer	2015/2016
Huskropp utvändigt	2015/2016
Markytor	2015/2016
Installationer, byte stamventiler, passersystem och värme	2016/2017
Huskropp utvändigt balkonger	2016/2017
Gemensamma utrymmen	2017/2018
Installationer	2017/2018
Huskropp utvändigt	2017/2018
Markytor	2017/2018
Garage och p-platser	2017/2018
Återställning innergård	2018/2019
Byte avloppsledning	2018/2019
Trapphus målning	2018/2019
Installation torktumlare	2018/2019
Dagvattenbrunnar	2018/2019
Ventilationsfläktar	2018/2019
Cykelställ	2018/2019
Målning trapphus	2019/2020
Installation kamera	2019/2020
Markytor	2019/2020
Elstolpar	2019/2020
Gymlokal	2020/2021
Målning trapphus	2020/2021
Passersystem	2020/2021
Byte kulvert	2020/2021
Kameraövervakning	2020/2021
Stamspolning	2021/2022
Ombyggnaditton soprum	2021/2022
Renovering tvättstuga	2021/2022
OVK, injustering och byte av takfläktar	2021/2022

dB

MUR


Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 1 december 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021/2022 har 50 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 48 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-06-30: 9 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-06-30: 10 st).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 870 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 879 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Rörelsens intäkter	48 504	48 813	47 627	46 633
Resultat efter finansiella poster	6 067	-16 596	1 197	5 674
Förändring av underhållsfond	8 729	-14 348	3 489	8 126
Resultat efter fondförändringar	-2 662	-2 248	-2 292	-2 452
Soliditet %	6	3	11	10
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	691	691	681	661
Driftskostnad, kr / kvm	466	407	423	396
Ränta, kr / kvm	71	68	81	88
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	193	196	181	177
Lån, kr / kvm	3 962	4 071	3 447	3 530
Räntekänslighet (%)	6	6	5	5
Snittränta (%)	1,79	1,68	2,34	2,48

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

DS

MUR


Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	3 937 613	1 896 907	19 538 576	-16 595 954
Disposition enligt föreningsstämma			-16 595 954	16 595 954
Avsättning till underhållsfond		11 098 000	-11 098 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 369 185	2 369 185	
Årets resultat				6 067 013
Vid årets slut	3 937 613	10 625 722	-5 786 193	6 067 013

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 942 622
Årets resultat före fondförändring	6 067 013
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-11 098 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 369 185
Summa över/underskott	280 820

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

280 820

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





Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	42 291 624	41 887 866
Övriga rörelseintäkter	3	7 190 747	7 898 664
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond		-978 154	-973 260
Summa rörelseintäkter		48 504 217	48 813 270
		<hr/>	<hr/>
		48 504 217	48 813 270
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-1 144 034	-1 465 828
Planerat underhåll	5	-2 369 185	-25 557 520
Fastighetsavgift/skatt	6	-1 293 478	-1 227 768
Driftkostnader	6	-25 489 090	-22 016 510
Övriga kostnader	7	-1 835 037	-2 518 440
Personalkostnader	8	-1 406 683	-1 474 157
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-4 820 125	-7 255 052
Summa rörelsekostnader		-38 357 632	-61 515 275
		<hr/>	<hr/>
Rörelseresultat		10 146 585	-12 702 005
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 089	8 597
Räntekostnader		-4 090 661	-3 902 546
Summa finansiella poster		-4 079 572	-3 893 949
		<hr/>	<hr/>
Resultat efter finansiella poster		6 067 013	-16 595 954
		<hr/>	<hr/>
Resultat före skatt		6 067 013	-16 595 954
		<hr/>	<hr/>
Årets resultat		6 067 013	-16 595 954

AS

MUR


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	224 187 463	226 082 636
Inventarier, maskiner och installationer	11	515 262	419 631
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	26 962 432	-
		<u>251 665 157</u>	<u>226 502 267</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>251 665 157</u>	<u>226 502 267</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		191 046	301 364
Övriga fordringar		125 203	87 508
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	985 073	1 259 148
		<u>1 301 322</u>	<u>1 648 020</u>
Kassa och bank	13	8 337 803	31 953 074
Summa omsättningstillgångar		<u>9 639 125</u>	<u>33 601 094</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>261 304 282</u>	<u>260 103 361</u>

✍

MUR


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 937 613	3 937 613
Underhållsfond		10 625 722	1 896 907
		<u>14 563 335</u>	<u>5 834 520</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 786 193	19 538 576
Årets resultat		6 067 013	-16 595 954
		<u>280 820</u>	<u>2 942 622</u>
Summa eget kapital		<u>14 844 155</u>	<u>8 777 142</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	187 158 473	185 092 971
		<u>187 158 473</u>	<u>185 092 971</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	40 790 962	47 484 786
Depositioner		202 033	151 433
Leverantörsskulder		6 035 058	6 692 054
Medlemmarnas reparationsfond		6 398 515	6 212 574
Skatteskulder		79 101	78 898
Övriga skulder		74 126	46 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	5 721 859	5 567 193
		<u>59 301 654</u>	<u>66 233 248</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>261 304 282</u>	<u>260 103 361</u>

AB

MUR


Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 146 585	-12 702 005
Avskrivningar	4 820 125	7 255 052
	14 966 710	-5 446 953
Erhållen ränta	11 089	8 597
Erlagd ränta	-4 090 661	-3 902 546
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	10 887 138	-9 340 902
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	346 702	-75 531
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-237 770	6 305 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 996 070	-3 110 505
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-29 983 019	-29 100 000
Utbetalning insats Riksbyggen	-	381 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-29 983 019	-28 719 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	26 789 278	71 046 612
Amortering av låneskulder	-31 417 600	-35 359 624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 628 322	35 686 988
Årets kassaflöde	-23 615 271	3 857 483
Likvida medel vid årets början	31 953 074	28 095 591
Likvida medel vid årets slut	8 337 803	31 953 074

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.



MUR


Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Det är första året föreningen redovisar enligt regelverket K3. Detta har för föreningen inneburit att fastighetens tillgångar skrivs av enligt komponentavskrivning.

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

✍

MUR


Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Stomme	120 år
Värme, sanitet	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Ventilation	25 år
Installationer	10 år
Inventarier	5 år
Laddstolpar	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Årsavgifter bostäder	39 183 716	39 170 990
Hyror lokaler	133 834	142 022
Hyror p-platser/garage	2 143 618	1 748 760
Övriga objekt	30 211	26 139
Balkongtillägg	800 245	799 955
Summa	42 291 624	41 887 866

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Uppvärmning	6 659 279	6 655 356
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	-	25 850
Överlåtelseavgifter	110 850	89 957
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 755	21 833
Övriga intäkter	407 863	1 089 136
Försäkringsersättningar	-	16 532
Summa	7 190 747	7 898 664

AB

MUR

Not 4 Reparationer

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Lokaler	1 213	10 389
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	133 805	82 320
Armaturer, gemensamma utrymmen	33 427	46 113
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	318 211	300 116
Övrigt, gemensamma utrymmen	163 725	171 031
VA & sanitet, installationer	125 975	229 524
Värme, installationer	75 112	152 251
Ventilation, installationer	18 216	7 768
El, installationer	81 851	50 124
Tele/TV/porttelefon, installationer	303	12 976
Övriga installationer	26 869	34 930
Huskropp	49 288	76 285
Markytor	39 317	135 331
P-platser/garage	13 334	26 003
Vattenskador	30 248	72 959
Brandskador	-	11 071
Klottersanering	20 160	26 349
Skadedjur	1 212	-
Övrigt	11 768	20 288
Summa	1 144 034	1 465 828

Not 5 Planerat underhåll

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Lokaler	-	220 986
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	383 469	1 595 850
Övrigt, gemensamma utrymmen	671 541	509 746
VA & sanitet, installationer	869 622	361 982
Ventilation, installationer	1 787 500	1 903 575
Övriga installationer	21 125	1 090 752
Huskropp, tak	-1 184 175	17 055 250
Markytor	47 603	869 255
P-platser/garage	-227 500	1 950 124
Summa	2 369 185	25 557 520

EB

MUR

Not 6 Driftskostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Fastighetsavgift/skatt	1 293 478	1 227 768
Teknisk förvaltning	5 314 881	4 439 078
Besiktningkostnader	1 726 898	24 156
Bevakningskostnader	158 818	154 174
Snöröjning	236 777	112 641
Serviceavtal	138 679	66 543
Förbrukningsinventarier	-	1 445
Förbrukningsmaterial	460 395	296 984
Övriga utgifter för köpta tjänster	290 068	346 580
EI	1 973 882	1 294 607
Uppvärmning	7 863 166	8 130 385
Vatten och avlopp	1 758 311	1 901 319
Avfallshantering	1 386 647	1 312 138
Försäkringar	626 958	584 699
Systematiskt brandskyddsarbete	85 925	68 752
Tomträttsavgälder	3 249 534	3 077 172
Kabel-TV	197 714	194 918
Bredband	18 972	10 920
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 463	-
Summa	26 782 568	23 244 278

Not 7 Övriga kostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Hyra av anläggningstillgångar	149 787	74 487
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	164 282	408 441
Frakter och transporter	-	6 192
Kontorsmaterial och trycksaker	34 141	35 539
Tele och post	23 215	30 045
Förvaltningskostnader	875 697	806 087
Revision	39 338	34 760
Självrisker vid skada	95 200	404 952
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	353	-
Jurist- och advokatkostnader	262 533	206 206
Bankkostnader	24 705	19 810
Stämpelskatt	-	272 875
IT-tjänster	96 513	126 194
Övriga externa tjänster	42 367	72 946
Serviceavgifter till branschorganisationer	2 227	-
Övriga externa kostnader	24 679	19 905
Summa	1 835 037	2 518 440

⌘

MUR


Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Styrelsearvoden	629 491	719 810
Föreningsvald revisor	5 665	5 500
Valberedning	7 252	7 041
Övriga arvoden	23 219	18 458
Löner till anställda	401 547	369 813
Utbildning	10 000	11 000
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	4 970	4 556
Summa	1 082 144	1 136 178
Sociala avgifter	290 865	303 751
Övriga avgifter enligt lag och avtal	6 383	6 576
Pensionskostnader	27 291	27 652
Summa	1 406 683	1 474 157

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Byggnader	4 761 368	7 183 132
Inventarier, maskiner och installationer	58 757	71 920
Summa	4 820 125	7 255 052

ES

MUR



Not 10 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	295 760 638	295 760 638
-Mark	31 670 000	2 570 000
-Markanläggningar	3 036 983	3 036 983
	<u>330 467 621</u>	<u>301 367 621</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	2 426 088	-
-Mark	440 110	29 100 000
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	26 962 432	-
	<u>29 828 630</u>	<u>29 100 000</u>
 Utgående anskaffningsvärden	360 296 251	330 467 621
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-101 348 002	-94 164 870
-Markanläggningar	-3 036 983	-3 036 983
	<u>-104 384 985</u>	<u>-97 201 853</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-4 761 371	-7 183 132
	<u>-4 761 371</u>	<u>-7 183 132</u>
 Utgående avskrivningar	-109 146 356	-104 384 985
 Redovisat värde	251 149 895	226 082 636
 <i>Varav</i>		
Byggnader	192 077 353	194 412 636
Mark	32 110 110	31 670 000
Pågående nyanläggningar	26 962 432	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	437 000 000	375 000 000
Lokaler	13 600 000	11 601 000
Totalt taxeringsvärde	450 600 000	386 601 000
<i>Varav byggnader</i>	331 000 000	273 801 000

dB

MUR



Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	4 312 045	4 312 045
	4 312 045	4 312 045
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	154 389	-
	154 389	-
 Utgående anskaffningsvärden		
	4 466 434	4 312 045
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 892 415	-3 820 495
	-3 892 415	-3 820 495
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-58 757	-71 920
	-58 757	-71 920
 Utgående avskrivningar		
	-3 951 172	-3 892 415
Redovisat värde	515 262	419 631

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda kostnader	985 073	1 259 148
Summa	985 073	1 259 148

Not 13 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Kassa	7 202	23 850
Transaktionskonto Handelsbanken	7 995 157	27 544 638
Företagskonto Swedbank	10	-
Checkkonto Handelsbanken	335 433	4 384 587
Summa	8 337 803	31 953 074

ØB

MUR



Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-06-30	2021-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	40 790 962	47 484 786
Förfaller 2-5 år från balansdagen	88 612 513	62 153 755
Förfaller senare än fem år från balansdagen	98 545 960	122 939 216
Summa	227 949 435	232 577 757

Not 15 Fastighetslån

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetslån	227 949 435	232 577 757
Summa	227 949 435	232 577 757

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,17 %	2026-12-30	-	8 468 100	90 000	8 378 100
Swedbank	1,10 %	2030-02-25	7 800 000	-	200 000	7 600 000
Swedbank	1,10 %	2030-09-25	5 196 612	-	200 000	4 996 612
Swedbank	1,16 %	2031-01-24	3 900 000	-	100 000	3 800 000
Stadshypotek	1,64 %	2027-03-01	-	12 658 678	139 876	12 518 802
Swedbank	2,80 %	Rörligt	1 560 000	-	40 000	1 520 000
Stadshypotek	1,35 %	2022-03-01	12 798 554	-	12 798 554	-
Swedbank	1,87 %	2025-10-24	13 650 000	-	300 000	13 350 000
Swedbank	2,73 %	Rörligt	7 811 896	-	353 584	7 458 312
Swedbank	2,07 %	2027-06-23	6 285 300	-	86 040	6 199 260
Swedbank	3,94 %	2022-03-25	5 812 500	-	5 812 500	-
Swedbank	1,43 %	2023-11-24	5 643 171	-	63 600	5 579 571
Swedbank	1,42 %	2031-02-25	11 700 000	-	300 000	11 400 000
Swedbank	2,52 %	2026-01-23	13 425 000	-	300 000	13 125 000
Swedbank	1,87 %	2029-02-23	12 918 784	-	541 256	12 377 528
Stadshypotek	1,35 %	2021-12-30	8 562 190	-	8 562 190	-
Swedbank	1,92 %	2024-02-23	13 725 000	-	300 000	13 425 000
Swedbank	1,85 %	2023-05-25	13 500 000	-	300 000	13 200 000
Stadshypotek	3,88 %	2027-06-30	-	5 662 500	-	5 662 500
Swedbank	2,29 %	2024-12-18	11 570 000	-	130 000	11 440 000
Swedbank	1,11 %	2030-11-25	10 000 000	-	-	10 000 000
Swedbank	2,47 %	2028-02-25	11 700 000	-	300 000	11 400 000
Swedbank	1,39 %	2031-06-18	20 000 000	-	150 000	19 850 000
Swedbank	3,77 %	2022-12-20	7 800 000	-	200 000	7 600 000
Swedbank	2,51 %	Rörligt	7 218 750	-	-	7 218 750
Swedbank	1,39 %	2031-06-18	20 000 000	-	150 000	19 850 000
Summa			232 577 757	26 789 278	31 417 600	227 949 435

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	693 024	673 535
Upplupna räntekostnader	508 250	430 052
Förutbetalda intäkter	3 859 276	3 838 252
Upplupna revisionsarvoden	38 000	36 000
Upplupna driftskostnader	623 309	589 354
Summa	5 721 859	5 567 193

dB

MUR

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	236 249 100	236 249 100
Summa ställda säkerheter	236 249 100	236 249 100

ØS

MUR



Underskrifter

Västerås, 2022-11-10

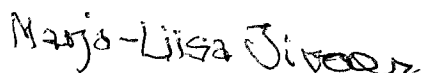


Henry Öryd
Styrelseordförande



Håkan Forsman

Marja-Liisa Iivonen



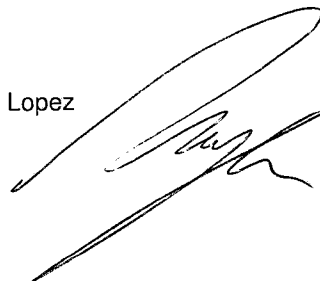
Serafia Innala



Kirsi-Marja Aaltonen



Margarita Lopez



Annika Dahl



Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-11
Ernst & Young



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Marika Bergström
Medlemsrevisor



MUR



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasteråshus 23, org.nr 778000-5075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasteråshus 23 för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsmed 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 bedomer 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 bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed 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 bedomer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana handlingar 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 handlingar 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 handlingarna 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 revisions sed 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 Vasteråshus 23 för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 andamålsenliga 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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.

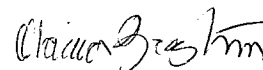
Vasterås den 11/11 - 2022

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoeg
Auktoriserad revisor

Marika Bergstrom
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgång

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

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

