
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

BRF Västerängen i Västerås
Org nr: 778000-7279



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västerängen

Tid: Onsdag 18 november 2020 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.
- t) Stämmans avslutande.

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västerängen i
Västerås får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst beroende på de vattenskador som åtgärdats.

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

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

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 1 960 tkr främst beroende på vattenskadorna. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 419% till 492%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 964 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 502 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal garage	220	
Antal husvagnsparkeringar	17	

Total tomtarea 19 586 m²

Total bostadsarea 31 629 m²

Total lokalarea 3 344 m²

Årets taxeringsvärde 231 821 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 231 821 000 kr

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 3 900 tkr och planerat underhåll för 1 226 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 155 914 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 181 tkr (163 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 79 kr/m². Extra avsättning enligt stämmobeslut har skett med 126 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (golv 15 st trapphus)	366 475
Installationer (karmaraövervakning, filmning avlopp, radonåtgärder)	632 187
Stolpbelysning	242 500



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	2020
Ornela Brkic	Sekreterare	2021
Eva Fredell	Vice ordförande	2020
Hassan Mahdi	Ledamot	2020
Anders Persson	Ledamot	2021
Therese Hedlund	Ledamot	2021
Carina Andersson	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Ryding	Suppleant	2020
Krister Juhlin	Suppleant	2020
Britta Larsson	Suppleant	2020
Mikael Lind	Suppleant	2020
Ove Sundlin	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor Förtroendevald
Monica Eriksson	revisor 2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Forsmark	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Börje Horsell	2020
Susanne Norén	2020
Mikael Lagerlöf	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året åtgärdat ett antal vattenskador som uppmärksammats vid statuskontrollbesiktning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 530 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 45 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 528 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2020-07-01.

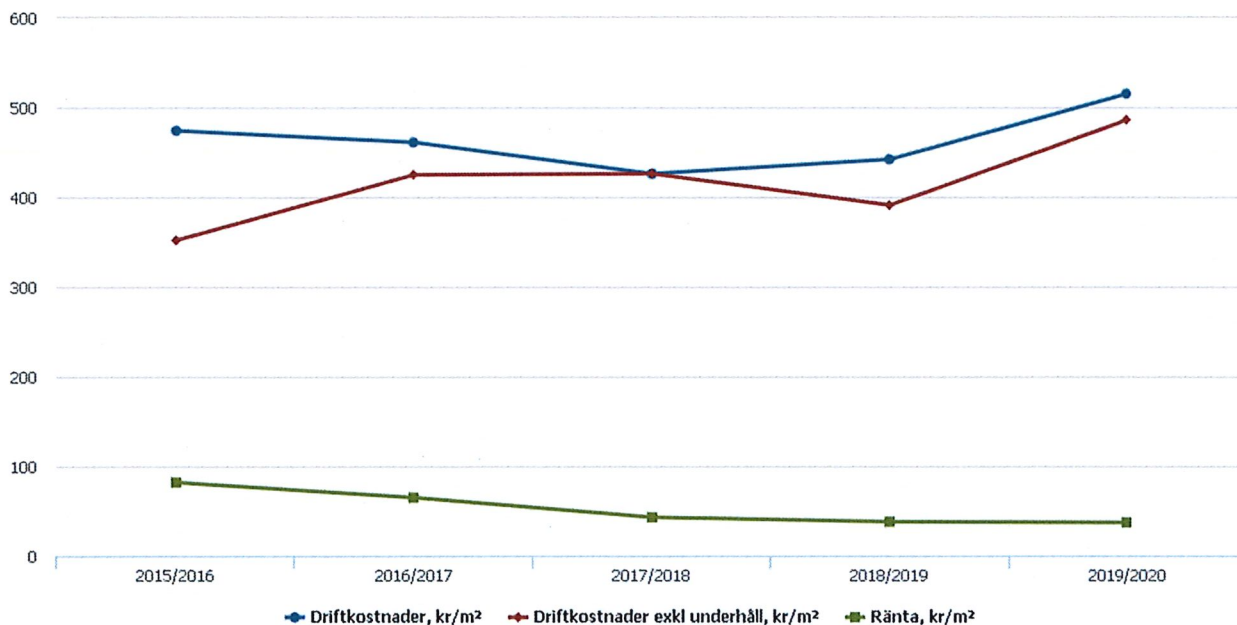
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	24 800	24 109	23 647	23 952	23 708
Resultat efter finansiella poster	1 538	3 453	2 936	3 153	48
Årets resultat	1 538	3 453	2 937	3 153	48
Resultat exklusive avskrivningar	5 502	7 180	6 663	6 877	3 776
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 002	4 680	4 163	4 377	1 276
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	71	79	79	79	79
Balansomslutning	99 486	98 312	95 629	94 776	95 649
Soliditet %	23	21	15	15	12
Likviditet %	492	419	587	446	343
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	723	702	692	692	688
Driftkostnader, kr/m ²	511	442	426	461	474
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	476	391	426	425	352
Ränta, kr/m ²	37	38	43	65	82
Underhållsfond, kr/m ²	551	400	551	134	91
Lån, kr/m ²	2 115	2 141	2 167	2 461	2 576



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	721 543	123 902	0	13 989 096	2 638 666	3 453 439
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				4 000 000	-4 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 453 439	-3 453 439
Reservering underhållsfond				2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 226 289	1 226 289	
Årets resultat						1 538 030
Vid årets slut	721 543	123 902	0	19 262 807	818 394	1 538 030

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 092 105
Årets resultat	1 538 030
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 226 289
Summa	2 356 424

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	2 356 424

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	24 799 806	24 108 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 371 228	429 114
Summa rörelseintäkter		26 171 034	24 537 645
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-17 878 055	-15 089 420
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 178 379	-853 283
Personalkostnader	Not 6	-304 720	-225 427
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 963 988	-3 726 804
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-43 576	0
Summa rörelsekostnader		-23 368 717	-19 894 934
Rörelseresultat		2 802 318	4 642 712
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 9	0	89 464
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	29 467	35 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-1 293 754	-1 314 090
Summa finansiella poster		-1 264 287	-1 189 273
Resultat efter finansiella poster		1 538 030	3 453 439
Årets resultat		1 538 030	3 453 439



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	69 664 957	72 175 042
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	9 756 856	2
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	11 121 482
Summa materiella anläggningstillgångar		79 421 813	83 296 526
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	425 500	425 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		425 500	425 500
Summa anläggningstillgångar		79 847 313	83 722 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	2 305	24 541
Övriga fordringar	Not 17	118 058	30 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	1 307 706	389 564
Summa kortfristiga fordringar		1 428 069	444 123
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	18 211 553	14 145 389
Summa kassa och bank		18 211 553	14 145 389
Summa omsättningstillgångar		19 723 903	14 589 512
Summa tillgångar		99 486 934	98 311 538



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		845 445	845 445
Fond för yttre underhåll		19 262 807	13 989 096
Summa bundet eget kapital		20 108 252	14 834 541
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		818 394	2 638 666
Årets resultat		1 538 030	3 453 439
Summa fritt eget kapital		2 356 424	6 092 105
Summa eget kapital		22 464 677	20 926 646
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	73 030 431	73 940 925
Summa långfristiga skulder		73 030 431	73 940 925
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	929 244	929 244
Leverantörsskulder	Not 21	272 717	221 312
Skatteskulder	Not 22	51 210	29 110
Övriga skulder	Not 23	136 953	131 409
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	2 601 702	2 132 891
Summa kortfristiga skulder		3 991 826	3 443 966
Summa eget kapital och skulder		99 486 934	98 311 538



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader inkl. bostadslånepost	Linjär	50
Miljöbodar	Linjär	25
Ombyggnad badrum	Linjär	25
Entrépartier	Linjär	20
Fönster	Linjär	40
Lägenhetsdörrar	Linjär	40
Balkonger och altaner	Linjär	40
Cykelställ	Linjär	5
Solcellsanläggning	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	22 869 657	22 217 933
Hyror, bostäder	3 550	1 100
Hyror, lokaler	42 552	41 742
Hyror, garage	1 004 528	975 349
Hyror, p-platser	29 521	29 121
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 038	-10 437
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-153	-430
Rabatter	-138	0
Elavgifter	859 327	854 153
Summa nettoomsättning	24 799 806	24 108 531

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	142 684	142 797
Övriga lokalintäkter	45 530	30 250
Övriga ersättningar	81 217	71 240
Fakturerade kostnader	5 760	5 320
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-32	-9
Övriga rörelseintäkter	14 630	11 992
Försäkringsersättningar	1 081 439	167 524
Summa övriga rörelseintäkter	1 371 228	429 114

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 226 289	-1 797 587
Reparationer	-3 900 342	-1 102 452
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-695 535	-673 435
Försäkringspremier	-359 184	-349 073
Kabel- och digital-TV	-160 017	-197 268
Återbäring från Riksbyggen	0	10 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 149	-17 863
Serviceavtal	-18 260	-23 114
Obligatoriska besiktningar	-154 357	-3 615
Bevakningskostnader	-32 148	-12 754
Snö- och halkbekämpning	-49 992	-124 561
Förbrukningsinventarier	-116 334	-59 593
Vatten	-1 293 779	-1 316 451
Fastighetsel	-1 815 041	-1 843 306
Uppvärmning	-4 916 358	-4 632 929
Sophantering och återvinning	-757 125	-685 583
Förvaltningsarvode drift	-2 368 144	-2 260 138
Summa driftkostnader	-17 878 055	-15 089 420

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-628 226	-626 152
IT-kostnader	-99 740	-27 040
Arvode, yrkesrevisorer	-22 975	-22 125
Övriga förvaltningskostnader	-255 561	-20 251
Kreditupplysningar	-22 793	-9 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-70 844	-57 726
Kontorsmateriel	-2 296	-42 374
Telefon och porto	-1 842	-757
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6 001	-17
Medlems- och föreningsavgifter	-64 180	-34 180
Bankkostnader	-2 247	-1 986
Övriga externa kostnader	-1 674	-11 226
Summa övriga externa kostnader	-1 178 379	-853 283

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-40 580	-16 984
Styrelsearvoden	-119 612	-70 721
Sammanträdesarvoden	-74 789	-69 595
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 875	-24 657
Övriga kostnadsersättningar	-684	-1 013
Pensionskostnader	-626	-224
Sociala kostnader	-52 554	-42 234
Summa personalkostnader	-304 720	-225 427

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

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 358 464	-1 358 464
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 355 346	-2 351 218
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2	-17 121
Avskrivning Installationer	-250 176	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 963 988	-3 726 804



Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-43 576	0
Summa övriga rörelsekostnader	-43 576	0

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	48 568
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	40 896
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	89 464

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	28 060	34 333
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 407	1 020
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	29 467	35 353

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 293 627	-1 313 861
Övriga räntekostnader	-127	-229
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 293 754	-1 314 090



Not 12 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	37 470 964	37 470 964
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	5 600 000	5 600 000
Bredband	2 218 789	2 218 789
Badrum och miljöodrar	14 653 981	14 653 981
Fönster och lägenhetsdörrar	32 900 000	32 900 000
Balkonger och altaner	26 502 370	26 502 370
	135 336 429	135 336 429
Årets anskaffningar		
Återuppbyggnad av Miljöbod	1 247 300	
	1 247 300	0
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-271 417	0
	-271 417	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	136 312 312	135 336 429
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och bostadslånepost	-33 389 407	-32 030 943
Entrépartier	-3 640 000	-3 360 000
Bredband	-2 218 789	-2 218 789
Badrum och miljöodrar	-11 210 218	-10 624 059
Fönster och lägenhetsdörrar	-7 402 500	-6 580 000
Balkonger och altaner	-5 300 473	-4 637 913
	-63 161 387	-59 451 704
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost	-1 358 464	-1 358 464
Årets avskrivning Entrépartier	-280 000	-280 000
Årets avskrivning Badrum och miljöodrar	-590 287	-586 159
Årets avskrivning Fönster och lägenhetsdörrar	-822 500	-822 500
Årets avskrivning Balkonger och altaner	-662 559	-662 559
	-3 713 810	-3 709 682
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	227 841	0
	-227 841	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-66 647 356	-63 161 386
Restvärde enligt plan vid årets slut	69 664 956	72 175 042



Varav

Byggnader och bostadslånepost	2 723 093	4 081 557
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	1 680 000	1 960 000
Badrum och miljöbodas	4 057 200	3 443 762
Fönster och lägenhetsdörrar	24 675 000	25 497 500
Balkonger och altaner	20 539 338	21 201 898

Taxeringsvärden

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

Totalt taxeringsvärde

Totalt taxeringsvärde	231 821 000	231 821 000
<i>varav byggnader</i>	<i>167 621 000</i>	<i>167 621 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 200 000</i>	<i>64 200 000</i>

05

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	110 133	110 133
	110 133	110 133
Årets anskaffningar		
Solcellsanläggning	10 007 032	
	10 007 032	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 117 165	110 133
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-110 131	-93 009
Solcellsanläggning	0	
	-110 131	-93 009
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-2	-17 121
Solcellsanläggning	-250 176	
	-250 178	-17 121
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-360 309	-110 131
	-360 309	-110 131
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 756 856	2
Varav		
Maskiner och inventarier	0	2
Solcellsanläggning	9 756 856	

Not 14 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Installation av solcellsanläggning	0	11 121 482
Vid årets slut	0	11 121 482

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	425 500	425 500
Summa andra långfristiga fordringar	425 500	425 500



Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	2 305	24 340
Kundfordringar	0	201
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 305	24 541

Not 17 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	118 058	30 018
Summa övriga fordringar	118 058	30 018

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 110	14 818
Förutbetalda försäkringspremier	179 578	177 012
Förutbetalt förvaltningsarvode	157 287	156 826
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 013	40 908
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (Försäkringsersättning)	915 718	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 307 706	389 564

Not 19 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	10 128 765	7 100 998
Transaktionskonto	8 082 788	7 044 391
Summa kassa och bank	18 211 553	14 145 389

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	73 959 675	74 870 169
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-929 244	-929 244
Långfristig skuld vid årets slut	73 030 431	73 940 925



Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	2 653 000,00	0,00	28 000,00	2 625 000,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	4 832 250,00	0,00	51 000,00	4 781 250,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2021-06-01	2 604 444,00	0,00	26 852,00	2 577 592,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-10-30	493 596,00	0,00	93 384,00	400 212,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-10-30	1 521 088,00	0,00	60 044,00	1 461 044,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-10-30	1 605 248,00	0,00	63 364,00	1 541 884,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-01-30	4 093 750,00	0,00	25 000,00	4 068 750,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-01-30	4 943 750,00	0,00	25 000,00	4 918 750,00
SBAB	3,41%	2022-04-20	7 029 070,00	0,00	74 780,00	6 954 290,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	3 315 691,00	0,00	33 748,00	3 281 943,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	3 334 605,00	0,00	33 940,00	3 300 665,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	2 620 800,00	0,00	53 760,00	2 567 040,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	2 761 200,00	0,00	56 640,00	2 704 560,00
SWEDBANK	1,45%	2023-06-21	3 483 016,00	0,00	42 544,00	3 440 472,00
SWEDBANK	1,53%	2023-11-24	1 639 950,00	0,00	19 000,00	1 620 950,00
SWEDBANK	1,53%	2023-11-24	2 954 415,00	0,00	16 556,00	2 937 859,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-01-30	4 098 750,00	0,00	25 000,00	4 073 750,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2025-01-30	4 943 750,00	0,00	25 000,00	4 918 750,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-04-30	2 274 976,00	0,00	25 852,00	2 249 124,00
SWEDBANK	1,39%	2029-10-25	6 637 500,00	0,00	56 250,00	6 581 250,00
SBAB	1,35%	2030-05-09	7 029 320,00	0,00	74 780,00	6 954 540,00
Summa			74 870 169,00	0,00	910 494,00	73 959 675,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 929 244 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 716 976 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 69 313 455 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 21 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	272 717	221 312
Summa leverantörsskulder	272 717	221 312



Not 22 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	51 210	29 110
Summa skatteskulder	51 210	29 110

Not 23 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	127 234	131 486
Skuld för moms	1 783	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 878	0
Avräkning hyror och avgifter	2 019	2 409
Clearing	3 039	-2 486
Summa övriga skulder	136 953	131 409

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	149 226	162 493
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	435 265	231 250
Upplupna kostnader för renhållning	0	7 988
Upplupna revisionsarvoden	22 500	22 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 994 711	1 709 160
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 601 702	2 132 891

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	100 493 100	100 493 100

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Styrelsens underskrifter

Västerås 2020-10-05

Ort och datum



Hans Eklundh



Ornela Brkic



Eva Fredell



Hassan Mahdi



Anders Persson



Therese Hedlund



Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-19

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Monica Eriksson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 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 revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

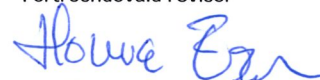
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 19/10 - 2020

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Monica Eriksson
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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 skuldtynad 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 planliga 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

