

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Välljärnet i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Redovisning sker i svenska kronor (SKR). Föreningens stadgar registrerades 2018-08-31.

Föreningen som har sitt säte i Västerås, äger fastigheten Martinprocessen 6 som bebyggdes 1980 och består av 2 flerbostadshus och innehas med tomträtt. Föreningens 118 bostäder fördelar sig enligt följande:

62 st	2 rok
34 st	3 rok
10 st	4 rok
10 st	5 rok
2 st	>5 rok

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 598 kvadratmeter, varav 9 324 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1 274 kvadratmeter utgör lokalyta. Föreningen upplåter 1 lokal med bostadsrätt och 8 lokaler med hyresrätt. I lokalerna bedrivs kommunal verksamhet, frisör, föreningens expedition och fotvård.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. Inför 2020 är ny försäkringsgivare Folksam.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2019-09-14.

Både den administrativa och tekniska förvaltningen har skötts av HSB Mälardalarna.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

<u>Åtgärd</u>	<u>År</u>
Balkonger	1998
Tak	2002
Hiss	2002
Värmeväxlare	2009
Fasad, takplåtar	2009
Fönster	2014
Hiss	2016
Lås/passersystem	2017



Säkerhetsdörrar	2018
Byte till led-belysning	2019
Värmebalansering	2019

Ägarförhållanden, medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 122 (120) medlemmar.
Under året har 10 (14) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsen

Lars Norlin	ordförande
Kerstin Norlin	sekreterare
Leif Kohlén	ledamot
Lisen Lindholm	ledamot (Västerås stad)
Joel Sandberg	ledamot (Västerås stad)
Britt Marie Muhr	ledamot
Emilia Gorczynska	suppleant
Janusz Gorczynski	suppleant
Sara-Lena Hådel	suppleant (Västerås stad)
Margareta Nilsson	suppleant (Västerås stad)
Monica Pettersson	suppleant
Curt Lindgren	suppleant
Kjell Pettersson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kerstin Norlin, Britt-Marie Muhr samt suppleanterna Janusz Gorczynska, Monica Pettersson samt Kurt Lindgren.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Norlin, Britt-Marie Muhr samt Leif Kohlén två i förening.

Revisor

Till revisor valdes Lennart Petersson med Jan Löfgren som suppleant samt som ordinarie extern revisor, Joakim Mattsson på BoRevision.

Valberedning

Valberedning har varit Emilia Gorczynska och Anne-Maj Tannergren med Emilia Gorczynska som sammankallande.

Vicevärd

Vicevärd har varit Gabriel Özer, HSB MälarDalarna.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28 i samlingslokalen, Välljärnsgatan 490. På stämman deltog 38 röstberättigade.

Underhåll och investeringar

Byte av samtliga belysningsarmaturer till led, byte av en tvättmaskin, OVK-besiktning, lagning av fasad samt värmebalansering. Underhållsåtgärder som flyttades fram var byte av resterade maskiner i tvättstugan samt justering av betongplattor.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2019 års fonderingsbehov uppgår till 315 000 kr.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 128 880 kr. Under året har föreningen amorterat 409 820 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter under 2019. Styrelsen beslutade att även avgifterna inför 2020 ska vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 737 kr per kvm och år.

Budgeten för 2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Förening har ett lån som löper ut 2020-06-30, ränta 0,91 %.

Föreningsinformation

Medlemmarna har under året fått information så som månadsnytt på anslagstavla och info-panel, introduktion till alla nyinflyttade samt information om hemsidan.

Informationsmöte den 16 februari beträffande skalskydd samt ny sopsortering. Den 15 oktober fick medlemmarna information beträffande skalskydd samt trygghetsfrågor. Det bjöds till adventsfika den 27 november. Föreningen har en egen e-postadress: styrelsen@valljærnet.se.

Under året har styrelsen deltagit på sex möten med föreningen Utveckling Bäckby.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	7 579	7 682	7 435	7 415	7 412
Resultat efter finansiella poster tkr	791	1 166	1 101	1 015	1 524
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	43%	39%	39%	36%	35%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	737	737	737	737	737
Bankskuld kr/m ²	2 481	2 525	2 568	612	2 657
Räntekostnader kr/m ²	28	32	47	64	80
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	30%	31%	32%	33%	38%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	34	35	42	51	49



Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 953 939	4 750 529	7 567 026	1 165 709
Omföring av årets resultat enl årsstämma			1 165 709	-1 165 709
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-548 402	548 402	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan		315 000	-315 000	
Årets resultat				790 726
Belopp vid årets slut	3 953 939	4 517 127	8 966 137	790 726

RESULTATDISPOSITION

Balanserat resultat	8 732 735
Disponerat ur UH-fonden	548 402
Avsatt till UH-fonden	- 315 000
Årets resultat	<u>790 726</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	9 756 863

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

Balanseras i ny räkning 9 756 863

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 517 127 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 024 128 kr, se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar



Brf Välljärnet i Västerås

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 579 098	7 682 014
Summa rörelseintäkter		7 579 098	7 682 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 670 308	-4 353 233
Planerat underhåll	Not 4	-548 402	-650 581
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-115 120	-131 209
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 191 024	-1 082 939
Summa rörelsekostnader		-6 524 853	-6 217 962
Rörelseresultat		1 054 244	1 464 052
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-263 518	-298 343
Summa finansiella poster		-263 518	-298 343
Årets resultat		790 726	1 165 709
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-315 000	-325 000
Disposition underhållsfond		548 402	650 581
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		233 402	325 581
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 024 128	1 491 290

Brf Välljärnet i Västerås**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 8 37 949 974 37 763 019

Inventarier

Not 9 0 0

37 949 974 37 763 019

Summa anläggningstillgångar

37 949 974 37 763 019**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 10 57 301 -2 937

HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank

4 034 013 3 749 769

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 80 605 84 970

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

386 406 429 7174 558 325 4 261 518

Kassa och bank

Not 12 132 832 132 832

Summa omsättningstillgångar

4 691 157 4 394 351**Summa tillgångar****42 641 131** **42 157 369**

Brf Välljärnet i Västerås

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 13	
Insatser	3 953 939	3 953 939
Underhållsfond	4 517 127	4 750 529
	<u>8 471 066</u>	<u>8 704 468</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 966 138	7 567 026
Årets resultat	790 726	1 165 709
	<u>9 756 864</u>	<u>8 732 735</u>
Summa eget kapital	<u>18 227 930</u>	<u>17 437 202</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	
	<u>15 573 750</u>	<u>23 128 880</u>
	15 573 750	23 128 880
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	
Leverantörsskulder	7 555 130	409 820
Övriga kortfristiga skulder	173 900	298 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	
	190 681	206 750
	Not 17	
	<u>919 740</u>	<u>675 725</u>
	8 839 452	1 591 286
Summa skulder	<u>24 413 202</u>	<u>24 720 166</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>42 641 131</u>	<u>42 157 369</u>

Brf Välljärnet i Västerås

Kassaflödesanalys	2019-12-31	2018-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	790 726	1 165 709
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 191 024	1 082 939
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 981 750</u>	<u>2 248 648</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 562	-15 593
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	102 855	-391 362
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 072 044</u>	<u>1 841 693</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-1 377 979	-1 426 794
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 377 979</u>	<u>-1 426 794</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-409 820	-409 820
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-409 820</u>	<u>-409 820</u>
Årets kassaflöde	284 245	5 079
Likvida medel vid årets början	3 882 601	3 877 521
Likvida medel vid årets slut	4 166 846	3 882 601

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.



Brf Välljärnet i Västerås

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2,02 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Principen för redovisning av långfristiga skulder har ändrats i årsredovisningen 2019-12-31, så samtliga lån som förfaller till betalning 2020 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas. Ingen justering har skett avseende jämförelseårets siffror.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 24 635 221 kr. (24 504 278 kr)

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Brf Välljärnet i Västerås

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 871 560	6 871 560
Hyror	223 987	220 441
Övriga avgifter, balkonger mm	335 827	326 400
Övriga intäkter, mastintäkter och Q-Park	159 908	275 933
Bruttoomsättning	<u>7 591 282</u>	<u>7 694 334</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-240	-240
Hyesbortfall	-11 944	-12 080
	<u>7 579 098</u>	<u>7 682 014</u>
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	230 209	256 653
Reparationer	572 207	527 171
El	398 836	342 756
Uppvärmning	777 686	752 900
Vatten	168 764	171 523
Sophämtning	255 532	207 087
Övriga avgifter	308 714	402 826
Förvaltningskostnader	980 815	913 017
Tomträttsavgäld	713 602	467 263
Fastighetsavgift	224 936	224 236
Övriga driftskostnader	39 006	87 800
	<u>4 670 308</u>	<u>4 353 233</u>
Not 4 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	548 402	650 581
	<u>548 402</u>	<u>650 581</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	75 412	78 600
Övriga arvoden	24 625	21 350
Revisorsarvode	2 100	1 800
Löner och andra ersättningar	8 015	9 700
Sociala kostnader	4 968	19 759
	<u>115 120</u>	<u>131 209</u>
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 191 024	1 082 939
	<u>1 191 024</u>	<u>1 082 939</u>
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	263 518	295 851
Övriga finansiella kostnader	0	2 492
	<u>263 518</u>	<u>298 343</u>



Brf Välljärnet i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	57 670 473	56 243 679
Årets nyanskaffning	1 377 979	1 426 794
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>59 048 452</u>	<u>57 670 473</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 907 454	-18 824 515
Årets avskrivningar	-1 191 024	-1 082 939
Utgående avskrivningar	<u>-21 098 478</u>	<u>-19 907 454</u>
Bokfört värde	37 949 974	37 763 019
Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2028		
Taxeringsvärde för Martinprocessen 6 i Västerås. Värdeår 1980.		
Byggnad - bostäder hyreshus	53 000 000	52 000 000
Byggnad - lokaler	4 148 000	5 000 000
	<u>57 148 000</u>	<u>57 000 000</u>
Mark - bostäder hyreshus	17 400 000	16 200 000
Mark - lokaler	2 097 000	1 647 000
	<u>19 497 000</u>	<u>17 847 000</u>
Taxeringsvärde totalt	76 645 000	74 847 000
Not 9 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	617 418	617 418
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>617 418</u>	<u>617 418</u>
Ingående avskrivningar	-617 418	-617 418
Utgående avskrivningar	<u>-617 418</u>	<u>-617 418</u>
Bokfört värde	0	0

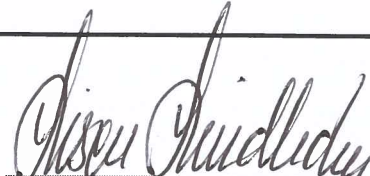
Brf Välljärnet i Västerås

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 10 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	57 301	-2 937			
	57 301	-2 937			
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran	38 855	39 555			
Skattekonto	40 175	42 240			
Övriga fordringar	1 575	3 175			
	80 605	84 970			
Not 12 Kassa och bank					
Bankkonto	132 832	132 832			
	132 832	132 832			
Not 13 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	3 953 939	4 750 529	7 567 026	1 165 709	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			1 165 709	-1 165 709	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-548 402	548 402		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		315 000	-315 000		
Årets resultat				790 726	
Belopp vid årets slut	3 953 939	4 517 127	8 966 137	790 726	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	153134-876121	1,41%	2022-09-30	6 218 750	125 000
Stadshypotek AB	807945	0,91%	2020-06-30	7 220 130	74 820
Stadshypotek AB	905242	1,00%	2021-03-30	5 175 000	150 000
Stadshypotek AB	972439	1,00%	2023-03-30	4 515 000	60 000
				23 128 880	409 820
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				15 573 750	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					21 079 780
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				36 011 000	36 011 000
<i>varav frigjorda</i>				-6 305 000	-6 305 000
Summa ställda säkerheter				29 706 000	29 706 000
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				409 820	409 820
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				7 145 310	0
				7 555 130	409 820
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				168	16 442
Källskatt				825	252
Övriga kortfristiga skulder				189 688	190 056
				190 681	206 750
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				597 329	435 611
Upplupna räntekostnader				8 625	9 614
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				313 786	230 500
				919 740	675 725
Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

Finns tidigare intäkter. Under 2020 kommer uppbokade intäkter för mastintäkterna att resultatföras efter avtal slutits.

Brf Välljärnet i Västerås**Noter****2019-12-31** **2018-12-31**

Västerås, 2020-05-12


Britt-Marie Muhr
Lisen Lindholm
Leif Kohlen
Lars Erik Norlin
Joel Sandberg
Kerstin Norlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-19


Lennart Pettersson

Av stämman vald revisor


Joakim MattssonBoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Välljärnet, org.nr. 778000-7469

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Välljärnet för år 2019.

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 31 december 2019 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 *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av en annan revisor som i revisionsberättelsen daterad 2019-05-10 uttalade sig enligt standardformuleringen om denna årsredovisning.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskatningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Välljärnet för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 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:


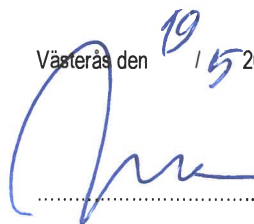
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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 19/15 2020



Joakim Mattsson
BoRevision AB

Lennart Petersson
Förtroendevald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

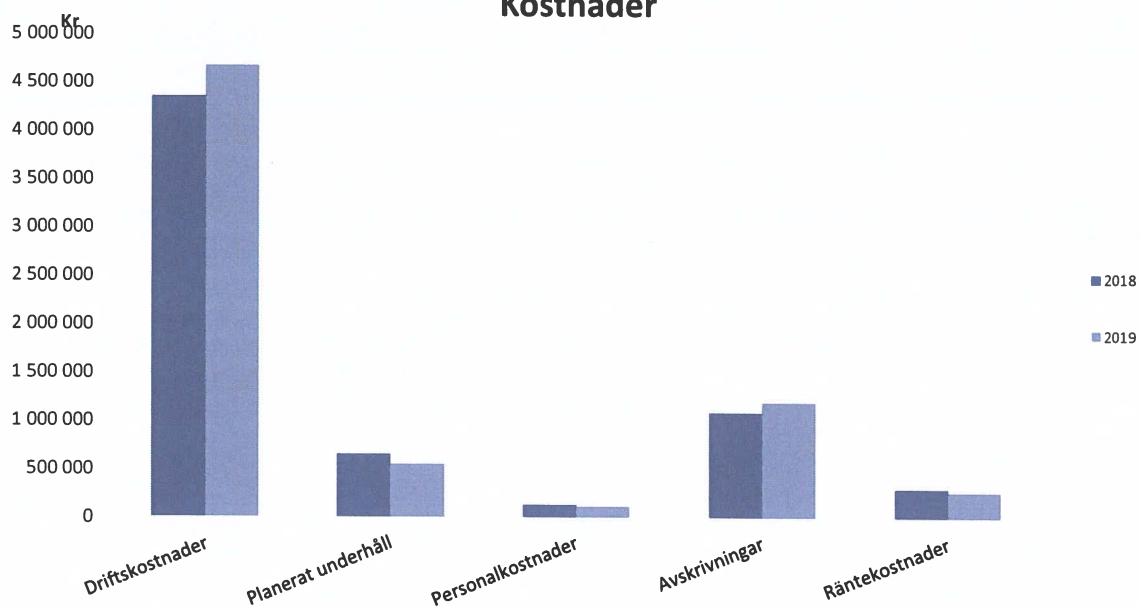
Brf Välljärnet i Västerås



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 239 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 2182 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 3%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 127 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Ja	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 737 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

Brf Välljärnet i Västerås

Kostnader



Driftkostnader

