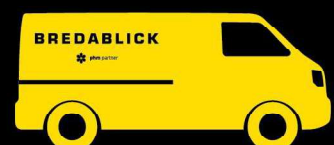


# Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23

Årsredovisning 2024



**BREDABLICK**



# Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23

Org.nr: 778000-5075

## Årsredovisning 2024

Räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	21



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Västeråhus 23, 778000-5075, med säte i Västerås, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-02-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-27 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Henry Öryd	2026
Ledamot	Serafia Innala	2026
Ledamot	Anna Ekström	2025
Ledamot	Baykar Babikian	2025
Ledamot	Marja-Liisa Iivonen	2026
Ledamot	Mats-Erik Bergström	2025
Ledamot	Mohammad Aldille	2025
Suppleant	Marie Kvarnström	2025
Suppleant	Eisa Omer	2025
Suppleant	Inger Hansen	2025

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisorer**

Auktoriserad revisor	Annelie Finnberg Skoog, Ernst & Young
Intern revisor	Åsa Andersson
Revisorssuppleant	Siavash Javidi

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av Eva Ljungkrantz, Sylvia Wennebjer & Katalin Lindberg Csiszér.

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten 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 som löper till och med 2026-09-30, 2029-09-30 och 2028-09-30. Byggnaderna har 762 lägenheter och 10 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 med bostadsrätt och 10 lokaler, 244 garage, 134 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	56 663	kvm
Total lokalarea	868	kvm
Total garagearea	3 477	kvm
Total förrådsarea	150	kvm

### Lokaler

#### Lokalhyresgäster

#### Yta (kvm)

Marija Kljucevic	19
MARK Fastighet Mälardalen AB	53,5
MARK Fastighet Mälardalen AB	60
MARK Fastighet Mälardalen AB	45
Mälarenergi Elnät AB	32
Uthyrningslokal "77:an"	49
Tony Issa	63
Expeditionshus	404
Gym	85
Outhyrd	57

### Fastighetsinformation

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

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Förvaltarstödet i Västerås AB
In- och utvändig fastighetsskötsel samt lokalvård	MARK Fastighet Mälardalen AB
Kabel-TV	Tele2 AB
Elavtal avseende volym	Mälarenergi AB
Fjärrvärme	Mälarenergi AB
Avfallshantering	Vafab & Stena Recycling AB
Hyra mattor	Bergslagens Mattleasing AB
Service av kameraanläggning	AB Västerås Larm & Säkerhet
Serviceavtal fjärrvärme	Mälarenergi AB
Tjänsteavtal laddstationer	Mälarenergi AB
Bevakning, parkeringsövervakning & SBA	Securitas AB
Störningsjour	Avarn Security AB
Hemsida, telefon, bredband	Quicknet AB
Serviceavtal skrivare	Canon AB
Kassasystem	Sharp Nordic Finans AB
Parkeringsövervakning	EasyPark AB

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 890 895 kr (2 150 763 kr 2022/2023) och planerat underhåll för 2 722 286 kr (3 655 075 kr 2022/2023). 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 AB. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 11 085 000 kr för 2024, detta motsvarar 182 kr per kvm. 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 2024 avsätts det 4 904 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 80 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll	År
Miljöbodas	1997/1998
Ventilationsanläggning	1996/1997
Nybyggnation 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
Trapphusmålning	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
Ombyggnation soprum	2021/2022
Renovering tvättstuga	2021/2022
OVK, injustering och byte av takfläktar	2021/2022
Installation av vägbom och läsare	2022/2023
Renovering parkering	2022/2023
Underhåll dörrknappar till trapphus	2022/2023
Färdigställande av takprojekt	2024
Fortsatt renovering av tvättstuga	2024

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2024-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under året har 41 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 98 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 11 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 16 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 887 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 891 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 2024-01-01 då avgiften höjdes med 2 %.

I grundårsavgiften ingår vatten och TV. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för värme.



## Flerårsöversikt

	2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Rörelsens intäkter, tkr	51 178	75 070	48 504	48 813
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 188	10 522	6 067	-16 596
Förändring av underhållsfond, tkr	2 098	2 206	8 729	-14 348
Resultat efter fondförändringar, tkr	3 229	8 316	-2 662	-2 248
Sparande, kr/kvm	232	369	217	262
Soliditet, (%)	11	9	6	3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	844	1 256	823	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	95	95	96	
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	727	1 058	692	691
Lokalhyra, kr/kvm	252	363	234	192
Driftkostnad, kr/kvm	456	619	438	380
Energikostnad, kr/kvm	220	294	190	185
Ränta, kr/kvm	93	123	67	64
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	80	96	181	183
Skuldsättning, kr/kvm	3 779	3 857	3 727	3 803
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 079	4 163	4 023	4 105
Räntekänslighet, (%)	5	3	5	
Snittränta, (%)	2.47	3.19	1.79	1.68

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

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

\*Nyckeltalen för 2022 till 2023 avser 18 månader i bokföringen medan jämförelsesiffrorna avser 12 månader. Detta gör att vissa jämförelsesiffror inte är helt jämförbara och bör tas i beaktning.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 937 613	12 831 647	- 1 925 105	10 522 378
Disposition enligt föreningsstämma			10 522 378	-10 522 378
Avsättning till underhållsfond		4 904 000	-4 904 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-2 722 286	2 722 286	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				5 188 432
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 937 613</b>	<b>15 013 361</b>	<b>6 415 559</b>	<b>5 188 432</b>

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	8 597 273
Årets resultat före fondförändring	5 188 432
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-4 904 000
Anspråktagande av underhållsfond	2 722 286
<b>Summa över/underskott</b>	<b>11 603 991</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Balanseras i ny räkning	11 603 991
<b>Totalt</b>	<b>11 603 991</b>

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



# Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	44 537 792	64 743 266
Övriga rörelseintäkter	3	7 667 945	11 796 272
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond		-1 027 669	-1 469 658
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>51 178 068</b>	<b>75 069 880</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Reparationer	4	-890 895	-2 150 763
Planerat underhåll	5	-2 722 286	-3 655 075
Driftskostnader	6	-27 905 880	-37 861 908
Övriga kostnader	7	-1 843 995	-3 840 886
Personalkostnader	8	-1 062 792	-1 878 233
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-6 069 848	-7 826 228
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-40 495 696</b>	<b>-57 213 093</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>10 682 372</b>	<b>17 856 787</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		206 112	179 153
Räntekostnader		-5 700 052	-7 513 562
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-5 493 940</b>	<b>-7 334 409</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>5 188 432</b>	<b>10 522 378</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>5 188 432</b>	<b>10 522 378</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>5 188 432</b>	<b>10 522 378</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	256 256 795	226 199 453
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	12	1 482 749	36 457 875
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 530 047	1 106 271
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>259 269 591</b>	<b>263 763 599</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>259 269 591</b>	<b>263 763 599</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		387 838	1 359 921
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	2 266 683	2 277 068
Kundfordringar		403 985	123 252
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 058 506</b>	<b>3 760 241</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	17 846 783	12 853 523
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>17 846 783</b>	<b>12 853 523</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>20 905 289</b>	<b>16 613 764</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>280 174 880</b>	<b>280 377 363</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		3 937 613	3 937 613
Underhållsfond		15 013 361	12 831 647
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>18 950 974</b>	<b>16 769 260</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 415 559	-1 925 105
Årets resultat		5 188 432	10 522 378
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>11 603 991</b>	<b>8 597 273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>30 554 965</b>	<b>25 366 533</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	16, 17	188 192 123	192 056 023
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>188 192 123</b>	<b>192 056 023</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>188 192 123</b>	<b>192 056 023</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16, 17	42 942 002	43 840 586
Medlemmarnas reparationsfond		6 910 482	6 779 369
Leverantörsskulder		4 321 526	4 127 731
Skatteskulder		178 197	805 274
Övriga skulder		56 978	86 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	6 693 060	6 990 229
Depositioner		325 547	325 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>61 427 792</b>	<b>62 954 807</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>61 427 792</b>	<b>62 954 807</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>280 174 880</b>	<b>280 377 363</b>



# Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2022-07-01 2023-12-31
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	10 682 372	17 856 787
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 069 848	7 826 228
<b>Summa</b>	<b>16 752 220</b>	<b>25 683 015</b>
Erhållen ränta	206 112	179 153
Erlagd ränta	-5 700 052	-7 513 562
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>11 258 280</b>	<b>18 348 606</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	701 735	-2 458 919
Förändring av rörelseskulder	-628 431	603 529
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>11 331 584</b>	<b>16 493 216</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 575 840	-19 924 670
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 575 840</b>	<b>-19 924 670</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Förändring av långfristiga skulder	-4 762 484	7 947 174
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-4 762 484</b>	<b>7 947 174</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 993 260</b>	<b>4 515 720</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>12 853 523</b>	<b>8 337 803</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>17 846 783</b>	<b>12 853 523</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

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.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning



sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Stomme	80
Värme, sanitet	50
El	40
Fasad	50
Fönster	50
Ventilation	25
Installationer	5
Inventarier	5
Laddstolpar	10
Parkering	30
Vägbom	10
Parkeringsautomat	7

**Not 2. Årsavgifter och hyror**

	2024	2023 (18 mån)
Årsavgifter bostäder	41 174 087	59 955 779
Balkongtillägg	800 281	1 200 284
Hyror lokaler	148 892	210 894
Hyror p-platser/garage	2 383 740	3 310 785
Övriga objekt	30 792	65 524
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>44 537 792</b>	<b>64 743 266</b>

**Not 3. Övriga rörelseintäkter**

	2024	2023 (18 mån)
Andrahandsuthyrningsavgifter	33 125	32 736
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	3 900	0
Uppvärmning	6 659 508	9 988 301
Försäkringsersättningar	272 209	128 566
Överlåtelseavgifter	92 771	122 164
Övriga intäkter	606 432	1 524 505
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>7 667 945</b>	<b>11 796 272</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2024, 23 298 kr i form av pansättningsavgifter, 9 589 kr i form av räntor från hyres- och avgiftsfordringar, 501 693 kr i form av kassaförsäljning samt 79 537 kr i form av vidarefakturerering av kostnader.



#### Not 4. Reparationer

	2024	2023 (18 mån)
Huskropp	37 002	67 683
Armaturer, gemensamma utrymmen	30 728	61 014
Reparation lokaler	0	2 349
P-platser/garage	11 720	94 990
Övriga installationer	40 566	53 259
Reparation markytor	0	91 698
Klottersanering	16 406	10 349
Vattenskador	157 899	255 272
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	96 792	97 104
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	123 223	377 938
Övrigt, gemensamma utrymmen	45 845	323 291
VA & sanitet, installationer	183 577	487 089
Värme, installationer	102 487	118 283
Ventilation, installationer	12 044	50 193
El, installationer	32 608	60 251
<b>Totalt reparationer</b>	<b>890 895</b>	<b>2 150 763</b>

#### Not 5. Planerat underhåll

	2024	2023 (18 mån)
Huskropp, tak	17 400	0
Huskropp, fasader	25 885	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	120 625	52 905
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	233 995
Armaturer, gemensamma utrymmen	251 447	500 710
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 526 283	376 433
P-platser/garage	442 326	304 728
Övriga installationer	248 877	425 929
El, installationer	40 610	80 051
Värme, installationer	0	77 731
Ventilation, installationer	33 269	0
VA & sanitet, installationer	0	389 972
Underhåll markytor	15 564	1 212 621
<b>Totalt planerat underhåll</b>	<b>2 722 286</b>	<b>3 655 075</b>



<b>Not 6. Driftskostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023 (18 mån)</b>
El	1 573 945	3 538 345
Uppvärmning	9 600 666	11 651 111
Vatten och avlopp	2 250 077	2 813 014
Avfallshantering	1 422 680	2 101 344
Teknisk förvaltning	5 770 900	8 020 941
Serviceavtal	347 975	477 577
Besiktningkostnader	58 560	233 383
Systematiskt brandskyddsarbete	1 012 930	115 546
Snöröjning	274 976	572 900
Bevakningskostnader	215 983	271 034
Övriga utgifter för köpta tjänster	73 520	137 976
Bredband	21 021	33 321
Kabel-TV	235 952	321 745
Försäkringar	1 121 467	1 097 769
Tomträttsavgälder	2 933 172	4 119 396
Förbrukningsmaterial	267 566	362 950
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	724 491	1 993 557
<b>Totalt driftskostnader</b>	<b>27 905 880</b>	<b>37 861 908</b>

<b>Not 7. Övriga kostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023 (18 mån)</b>
Förvaltningskostnader	820 514	1 281 631
Revision	65 913	43 975
Tele och post	11 816	30 828
Självrisker vid skada	83 012	550 631
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	4 187	12 902
Jurist- och advokatkostnader	116 184	892 753
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	337 698	140 760
Kontorsmateriel och trycksaker	78 960	30 994
Bankkostnader	25 075	12 431
Hyra av anläggningstillgångar	227 027	323 178
Frakter och transporter	0	485
Stämpelskatt	0	166 750
IT-tjänster	64 059	94 114
Övriga externa tjänster	8 750	227 625
Övriga externa kostnader	800	31 828
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>1 843 995</b>	<b>3 840 886</b>



<b>Not 8. Personalkostnader</b>	<b>2024</b>	<b>2023 (18 mån)</b>
Föreningsvald revisor	5 835	5 665
Valberedning	14 727	7 254
Övriga arvoden	36 042	26 088
Sociala kostnader	213 235	374 348
Övriga avgifter enligt lag och avtal	7 990	13 158
Pensionskostnader	36 189	41 988
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	6 705	11 449
Styrelsearvode	263 746	810 632
Utbildning	14 813	16 200
Kostnadsersättningar	1 238	3 949
Löner till anställda	462 273	567 503
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>1 062 792</b>	<b>1 878 233</b>

Föreningen har haft en anställd under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

<b>Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar</b>	<b>2024</b>	<b>2023 (18 mån)</b>
Byggnader	5 494 579	7 344 229
Markanläggningar	353 891	252 726
Inventarier, maskiner och installationer	221 378	229 273
<b>Totalt avskrivning av anläggningstillgångar</b>	<b>6 069 848</b>	<b>7 826 228</b>

<b>Not 10. Ställda säkerheter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31 (18 mån)</b>
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	244 449 100	244 449 100
<b>Summa:</b>	<b>244 449 100</b>	<b>244 449 100</b>



<b>Not 11. Byggnader och mark</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31 (18 mån)</b>
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	298 186 726	298 186 726
Mark	32 110 110	32 110 110
Markanläggningar	12 645 928	3 036 983
Årets anskaffning markanläggningar	0	9 608 945
Omklassificeringar	35 905 812	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>378 848 576</b>	<b>342 942 764</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 113 453 602	- 106 109 373
Markanläggningar	- 3 289 709	- 3 036 983
Årets avskrivning på byggnader	- 5 494 579	- 7 344 229
Årets avskrivning på markanläggningar	- 353 891	- 252 726
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-122 591 781</b>	<b>-116 743 311</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>256 256 795</b>	<b>226 199 453</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	215 144 357	184 733 124
Mark	32 110 110	32 110 110
Markanläggningar	9 002 328	9 356 219
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	331 000 000	331 000 000
Taxeringsvärde mark	119 600 000	119 600 000
	<b>450 600 000</b>	<b>450 600 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	437 000 000	437 000 000
Lokaler	13 600 000	13 600 000
	<b>450 600 000</b>	<b>450 600 000</b>
<b>Not 12. Pågående nyanläggningar</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31 (18 mån)</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	36 457 875	26 962 432
Ökning av årets nyanläggningar	1 473 186	18 979 577
Omklassificering av pågående nyanläggningar	-36 448 312	-9 484 134
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>1 482 749</b>	<b>36 457 875</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 482 749</b>	<b>36 457 875</b>
<b>Not 13. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31 (18 mån)</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärden	5 286 716	4 466 434
Inköp	102 654	820 282
Omklassificeringar	542 500	0
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>5 931 870</b>	<b>5 286 716</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	- 4 180 445	- 3 951 172
Årets avskrivningar	- 221 378	- 229 273
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 4 401 823</b>	<b>- 4 180 445</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 530 047</b>	<b>1 106 271</b>

**Not 14. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31 (18 mån)
Upplupna intäkter	0	26 711
Förutbetalda kostnader	2 266 683	2 250 357
<b>Summa</b>	<b>2 266 683</b>	<b>2 277 068</b>

**Not 15. Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31 (18 mån)
Kassa	5 047	5 430
Transaktionskonto Handelsbanken	17 326 623	11 548 012
Företagskonto Swedbank	10	10
Transaktionskonto Handelsbanken	515 104	1 300 071
<b>Summa</b>	<b>17 846 784</b>	<b>12 853 523</b>

**Not 16. Förfall fastighetslån**

	2024-12-31	2023-12-31 (18 mån)
Förfaller inom ett år från balansdagen	42 942 002	43 840 586
Förfaller 2-5 år från balansdagen	94 683 011	88 301 147
Förfaller senare än fem år från balansdagen	93 509 112	103 754 876
<b>Summa</b>	<b>231 134 125</b>	<b>235 896 609</b>

**Not 17. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Stadshypotek	2026-12-30	1,170 %	7 928 100	8 108 100
Swedbank	2030-02-25	1,100 %	7 100 000	7 300 000
Swedbank	2030-09-25	1,100 %	4 496 612	4 696 612
Swedbank	2031-01-24	1,160 %	3 550 000	3 650 000
Stadshypotek	2027-03-01	1,640 %	11 819 422	12 099 174
Swedbank*	2025-01-28	4,369 %	1 420 000	1 460 000
Swedbank	2027-12-22	3,880 %	7 100 000	7 300 000
Swedbank	2025-10-24	1,870 %	12 600 000	12 900 000
Swedbank*	2025-02-28	4,030 %	6 574 352	6 927 936
Swedbank	2027-06-23	2,070 %	5 984 160	6 070 200
Swedbank	2031-02-25	1,420 %	10 650 000	10 950 000
Swedbank	2026-01-23	2,520 %	12 375 000	12 675 000
Swedbank	2029-02-23	1,870 %	11 024 388	11 565 644
Swedbank	2032-12-22	4,070 %	14 737 500	14 887 500
Swedbank			0	12 975 000
Stadshypotek	2027-06-30	3,880 %	5 379 370	5 492 622
Swedbank	2025-12-22	2,850 %	11 115 000	11 245 000
Swedbank	2030-11-25	1,110 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2028-02-25	2,470 %	10 650 000	10 950 000
Swedbank	2031-06-18	1,390 %	19 350 000	19 550 000
Swedbank*	2025-02-28	3,810 %	7 218 750	7 218 750
Swedbank	2031-06-18	1,390 %	19 350 000	19 550 000
Swedbank	2033-05-25	3,810 %	12 525 000	12 825 000
Swedbank	2028-11-24	3,990 %	5 436 471	5 500 071
Swedbank	2027-02-25	3,590 %	12 750 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>231 134 125</b>	<b>235 896 609</b>

\*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.



<b>Not 18. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31 (18 mån)</b>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	231 295	223 104
Upplupna räntekostnader	724 312	732 345
Förutbetalda intäkter	4 080 888	3 705 434
Upplupna revisionsarvoden	50 000	42 000
Upplupna kostnader	1 467 885	2 287 346
<b>Summa</b>	<b>6 554 380</b>	<b>6 990 229</b>

### **Not 19. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Föreningen har höjt årsavgiften med 2 % per 1 januari 2025.



# Underskrifter

Västerås enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

---

Henry Öryd  
Ordförande

---

Serafia Innala  
Ledamot

---

Anna Ekström  
Ledamot

---

Baykar Babikian  
Ledamot

---

Marja-Liisa Iivonen  
Ledamot

---

Mats-Erik Bergström  
Ledamot

---

Mohammad Aldille  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Annelie Finnberg Skoog, Ernst & Young  
Auktoriserad revisor

---

Åsa Andersson  
Intern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

01.05.2025 22:11

SENT BY OWNER:

Ali Abdelamir • 29.04.2025 07:47

DOCUMENT ID:

HyxH\_10Jel

ENVELOPE ID:

B1rZ010kll-HyxH\_10Jel

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Västeråhus 23.pdf  
21 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
MATS BERGSTRÖM	Signed	29.04.2025 09:40	eID	
	Authenticated	29.04.2025 09:38	Low	
Henry Arne Öryd	Signed	29.04.2025 10:22	eID	
	Authenticated	29.04.2025 10:15	Low	
MOHAMMAD ALDILLE	Signed	29.04.2025 12:56	eID	
	Authenticated	29.04.2025 10:01	Low	
ANNA EKSTRÖM	Signed	29.04.2025 13:41	eID	
	Authenticated	29.04.2025 13:40	Low	
BAYKAR BABIKIAN	Signed	29.04.2025 14:07	eID	
	Authenticated	29.04.2025 14:05	Low	
MARJA-LIISA IIVONEN	Signed	29.04.2025 17:03	eID	
	Authenticated	29.04.2025 16:35	Low	
SERAFIA INNALA	Signed	30.04.2025 09:20	eID	
	Authenticated	30.04.2025 09:19	Low	
ANNELIE FINNBERG SKOOG	Signed	30.04.2025 10:48	eID	
	Authenticated	30.04.2025 10:43	Low	
ÅSA ANDERSSON	Signed	01.05.2025 22:11	eID	
	Authenticated	01.05.2025 22:08	Low	

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

222 627 093



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**

[222 627 093](#)



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Västeråshus 23 för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed i Sverige.

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

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

#### **Styrelsens ansvar**

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

Åsa Andersson  
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 30 april 2025



24 Revisionsberättelse Brf Västeråhus  
23.pdf  
(5015548 byte)  
SHA-512: b250fa6d8d5553c4cb460da69b4bd75f63880  
3166a6151fd526a20283bafba9a2a2486efec47d7f9cc  
c78ac995d10e30cc93a07a83e9071c96e198e3d0be607

## Underskrifter

2025-04-30 10:49:31 (CET)



Annelie Finnberg Skoog

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-30 19:33:14 (CET)



Åsa Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:  
ed37857df076288e100971389ed8c7fd00fececa956598da75774502a031eecb6a1db218401c6a8b967c100ca75d7454e0f19b8d6611d14c16289a32c582a84b



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

## 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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



[info@bredablickforvaltning.se](mailto:info@bredablickforvaltning.se) | 010-177 59 00 | [bredablickforvaltning.se](http://bredablickforvaltning.se)