

Brf Förstäven i Västerås  
Org nr 769625-9006

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - tilläggsupplysningar   | 8    |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-16, samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

|                 |            | Vald till stämman |
|-----------------|------------|-------------------|
| Rolf Derefalk   | Ordförande | 2021              |
| Kjell Ljungberg | Ledamot    | 2021              |
| Leif Rutemark   | Ledamot    | 2021              |
| Agneta Holtz    | Ledamot    | 2020              |
| Anders Svensson | Ledamot    | 2020              |
| Åsa Lundström   | Suppleant  | 2020              |

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande sammanträde efter årsstämman

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-10.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Hans Wallin, Annette Öhrvall och Alf Eriksson.

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (46 500 kr, 2019) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen.

Föreningen bildades 2013-01-31 och registrerades hos Bolagsverket 2013-02-15. Den ekonomiska planen registrerades 2014-03-25.

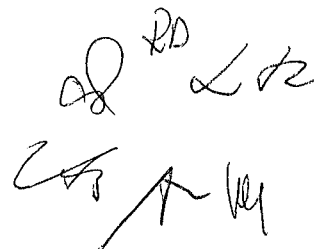
Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Västerås Skotet 2 2013-08-30. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus och rymmer 59 lägenheter, 2 lokaler samt 54 garageplatser och 5 utvändiga biluppställningsplatser. Gemensamma utrymmen finns för bl.a. lägenhetsförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd samt föreningslokal/övernattningslägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna uthyres. Total BOA ca 5 231 kvm och total LOA ca 263 kvm.  
Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med bostadsrättsföreningen Förstaven 2 avseende garage, biluppställningsplatser, innergård och gata. Bostadsrättsföreningens andel är 59 andelar av totalt 90.

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.



Föreningen har avtal med LT Konsult AB avseende fastighetsskötsel och lokalvård, med Bergslagens mattleasing AB avseende hyra av entrémattor, med KONE AB avseende hissarna samt med Mälarenergi AB avseende el, värme och vatten. Vafab Miljö AB utför sophämtningen för föreningen.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens styrelse har målsättningen att förbättra och förvalta fastigheten både gällande standard samt ekonomisk stabilitet för att i mesta möjliga mån undvika avgifthöjningar och bibehålla fastighetens värde.

- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd i samtliga lägenheter.
- Har införskaffat MBF Flash (ekonomisk applikation) för att underlätta för samtliga i styrelsen att vara delaktiga i ekonomin.
- Tagit in offerter från flera olika banker inför omläggning av lån vilket resulterade att lånet skrevs om med en ränta på 0,61%. Vi har även amorterat 2,5 miljoner kronor.
- SBA (Systematiskt säkerhetsarbete) har genomförts för att upptäcka eventuella risker gällande brand och övrig säkerhet i huset.
- Vi har tecknat serviceavtal med Kone avseende inre garageporten.
- Förberedelser inför 5-års besiktningen gällande fastigheten för att upptäcka eventuella brister.
- Beställt en utredning samt begärt in offert från Mälarenergi gällande eventuella laddstolpar på gästparkeringen.
- Nytt hyresavtal är tecknat med 103 kvadrat.
- Beslutat om oförändrade avgifter avseende lägenheter samt parkeringsplatser.
- Vi har bytt lampor i trapphus samt våningsplan.
- Begärt in offert på solceller med installation för eventuellt montage på vårt tak.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2

#### Flerårsöversikt

|                                    |    | 2019      | 2018      | 2017      | 2016      |
|------------------------------------|----|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                    | kr | 4 134 299 | 4 122 050 | 4 217 539 | 4 094 768 |
| Resultat efter finansiella poster  | kr | 273 655   | 194 252   | 322 629   | 292 609   |
| Soliditet                          | %  | 74        | 73        | 72        | 72        |
| Likviditet                         | %  | 336       | 386       | 450       | 228       |
| Årsavgift per kvm bostadsrätt      | kr | 630       | 630       | 630       | 630       |
| Låneskuld per totala kvm           | kr | 9 937     | 10 442    | 10 847    | 10 880    |
| Uppvärmningskostnad per totala kvm | kr | 80        | 78        | 77        | 80        |
| Hyresintäkter lokaler per kvm      | kr | 1 315     | 1 201     | 728       | 641       |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

#### Eget kapital

|                                        | Insatser   | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|----------------------------------------|------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Ingående balans                        | 94 158 000 | 62 912 000            | 363 960                     | 360 038                | 194 252           |
| Reservering till yttre fond            |            |                       | 418 500                     | -418 500               |                   |
| Ianspråktagande av yttre fond          |            |                       | -35 912                     | 35 912                 |                   |
| Balansering av föregående års resultat |            |                       |                             | 194 252                | -194 252          |
| Årets resultat                         |            |                       |                             |                        | 273 655           |
| Belopp vid årets utgång                | 94 158 000 | 62 912 000            | 746 548                     | 171 702                | 273 655           |

af LR  
CAB  
LD / m W

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Balanserat resultat | 171 702 |
| Årets resultat      | 273 655 |
|                     | <hr/>   |
|                     | 445 357 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Reservering till fond för yttre underhåll    | 418 500 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -82 842 |
| I ny räkning balanseras                      | 109 699 |
|                                              | <hr/>   |
|                                              | 445 357 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

|                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning    | 273 655  |
| Dispositioner                      | -335 658 |
|                                    | <hr/>    |
| Årets resultat efter dispositioner | -62 003  |

|                                                       |           |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 1 082 206 |
|-------------------------------------------------------|-----------|

RD  
af LR  
MS MWM

| <b>Resultaträkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                  | 1, 2       |                                   |                                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                           |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                  | 3          | 4 134 299                         | 4 122 050                         |
| Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)                                   |            | 19 739                            | 303 165                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                     |            | <b>4 154 038</b>                  | <b>4 425 215</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                          |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader                                                                  | 4          | -1 505 147                        | -1 727 332                        |
| Periodiskt underhåll                                                             | 5          | -82 842                           | -35 913                           |
| Övriga externa kostnader                                                         | 6          | -149 957                          | -157 942                          |
| Arvoden och personalkostnader                                                    | 7          | -59 466                           | -57 509                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar                                |            | -1 329 412                        | -1 383 468                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                    |            | <b>-3 126 824</b>                 | <b>-3 362 164</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                           |            | <b>1 027 214</b>                  | <b>1 063 051</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                        | 8          | 15 647                            | 19 709                            |
| Räntekostnader                                                                   |            | -769 206                          | -888 508                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                  |            | <b>-753 559</b>                   | <b>-868 799</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                         |            | <b>273 655</b>                    | <b>194 252</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                            |            | <b>273 655</b>                    | <b>194 252</b>                    |
| <b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i<br/>resultatdispositionen</b> |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt resultaträkningen                                          |            | 273 655                           | 194 252                           |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll                                     |            | 82 842                            | 35 913                            |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll                               |            | -418 500                          | -418 500                          |
| <b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre<br/>underhåll</b>           |            | <b>-62 003</b>                    | <b>-188 336</b>                   |

RD  
L R  
AB B W

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                                | 1, 2       |                    |                    |
| <b>Tillgångar</b>                              |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | 9          | 207 992 065        | 212 510 796        |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>  |            | <u>207 992 065</u> | <u>212 510 796</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Andra långfristiga fordringar                  | 10         | 2 278 085          | 0                  |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> |            | <u>2 278 085</u>   | <u>0</u>           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |            | <b>210 270 150</b> | <b>212 510 796</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |            |                    |                    |
| Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar      |            | 60                 | 0                  |
| Övriga fordringar                              | 11         | 466 140            | 70 779             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   |            | 63 390             | 67 181             |
| Klientmedel i SHB                              |            | 2 769 101          | 3 334 731          |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>           |            | <u>3 298 691</u>   | <u>3 472 691</u>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>3 298 691</b>   | <b>3 472 691</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |            | <b>213 568 841</b> | <b>215 983 487</b> |

RD LR  
2/5  
OK

| Balansräkning                                | Not    | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                    |                    |
| Insatser och upplåtelseavgifter              |        | 157 070 000        | 157 070 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 746 548            | 363 960            |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |        | <u>157 816 548</u> | <u>157 433 960</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 171 702            | 360 038            |
| Årets resultat                               |        | 273 655            | 194 252            |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |        | <u>445 357</u>     | <u>554 290</u>     |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>158 261 905</b> | <b>157 988 250</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 12, 13 | 54 323 985         | 57 096 270         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>54 323 985</b>  | <b>57 096 270</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 272 289            | 270 153            |
| Leverantörsskulder                           |        | 147 931            | 133 228            |
| Skatteskulder                                |        | 30 363             | 38 099             |
| Övriga skulder                               | 14     | 75 033             | 44 439             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |        | 457 335            | 413 048            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>982 951</b>     | <b>898 967</b>     |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>213 568 841</b> | <b>215 983 487</b> |

08 <sup>PD</sup> L/R  
C/R <sup>W</sup>  
for

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m år 2135)

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att notera av väsentlighet.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 3 Nettoomsättning

|                                                                     | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter bostäder                                                | 3 295 608                 | 3 295 608                 |
| Hyror lokaler                                                       | 331 222                   | 301 490                   |
| Hyror parkering (garageplatser och utvändiga p-platser)             | 472 420                   | 475 920                   |
| Elavgifter (lokal)                                                  | 4 681                     | 3 914                     |
| Övriga hyrestillägg (tillägg för värme/vatten, lokal)               | 14 568                    | 14 280                    |
| Övriga intäkter - föreningslokal/gästlägenhet                       | 16 500                    | 23 400                    |
| Övriga intäkter - avgifter för andrahandsupplåtelse                 | 0                         | 9 706                     |
| Brutto                                                              | 4 134 999                 | 4 124 318                 |
| Hyresförluster vakanser parkering (efterdebitering/vakanser garage) | 0                         | 758                       |
| Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)                          | -700                      | -3 026                    |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                                        | <b>4 134 299</b>          | <b>4 122 050</b>          |

Kostnader som vidarefaktureras till Brf Förstäven 2 avseende gemensamhetsanläggningen tas ej upp som intäkter, utan kvittar istället kostnaden, för att de kostnader som redovisas ska motsvara kostnader endast för Brf Förstäven i Västerås.

LD LR  
CB  
al kly  
m

**Not 4 Driftskostnader**

|                                                      | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetsskötsel                                    | 243 025                   | 226 158                   |
| Reparationer, löpande underhåll (inkl. vattenskador) | 197 849                   | 418 209                   |
| Elavgifter                                           | 124 297                   | 140 548                   |
| Uppvärmning                                          | 438 794                   | 430 652                   |
| Vatten och avlopp                                    | 84 255                    | 82 426                    |
| Renhållning                                          | 108 421                   | 95 522                    |
| Försäkringar                                         | 33 264                    | 32 534                    |
| Kabel-TV/Internet                                    | 176 723                   | 177 889                   |
| Övriga fastighetskostnader                           | 28 701                    | 14 373                    |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt *                   | 69 820                    | 109 020                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>                         | <b>1 505 147</b>          | <b>1 727 331</b>          |

\* 2019: fastighetsskatt lokal år 2016 är reglerad, vilket skulle ha belastat 2018 då omprövningen gjordes.  
2018: 29 220 kr + 29 220 kr avser omprövning av fastighetstaxering avseende garage för år 2016-2017. Således utgör 50 580 kr fastighetsskatt för år 2018.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

|                                   | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|-----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| OVK (lokal)                       | 36 446                    | 2 560                     |
| Uppbyggnad av frånluftssystem     | 0                         | 33 352                    |
| Byte armaturer                    | 46 395                    | 0                         |
| <b>Summa periodiskt underhåll</b> | <b>82 842</b>             | <b>35 912</b>             |

**Not 6 Övriga externa kostnader**

|                                                                                  | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förbrukningsinventarier                                                          | 18 262                    | 0                         |
| Revision *                                                                       | 10 800                    | 15 475                    |
| Föreningsmöten                                                                   | 7 212                     | 14 000                    |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning                                          | 70 498                    | 69 394                    |
| Övriga förvaltningskostnader                                                     | 26 682                    | 20 713                    |
| Konsultarvoden (förstudie laddplatser elbil - underhållsplan/uthyrning av lokal) | 10 523                    | 32 500                    |
| Medlems- och föreningsavgifter                                                   | 5 980                     | 5 860                     |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>                                            | <b>149 957</b>            | <b>157 942</b>            |

\* För hög kostnad reserverades föregående år varför kostnaden blir betydligt lägre år 2019.

RD LR  
B  
al W  
m

**Not 7 Arvoden och personalkostnader**

|                                         | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Arvode styrelse                         | 46 500                           | 45 498                           |
| Sociala kostnader                       | 12 966                           | 12 011                           |
| <b>Summa arvoden, personalkostnader</b> | <b><u>59 466</u></b>             | <b><u>57 509</u></b>             |

**Not 8 Finansiella intäkter**

|                                   | 2019-01-01<br><u>-2019-12-31</u> | 2018-01-01<br><u>-2018-12-31</u> |
|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB     | 15 412                           | 19 543                           |
| Övriga ränteintäkter              | 235                              | 166                              |
| <b>Summa finansiella intäkter</b> | <b><u>15 647</u></b>             | <b><u>19 709</u></b>             |

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

|                                            | <u>2019-12-31</u>  | <u>2018-12-31</u>  |
|--------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader                                  |                    |                    |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden   | 166 377 383        | 166 833 000        |
| Omklassificering (investeringsmoms)        | -3 189 319         | -455 617           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden   | 163 188 064        | 166 377 383        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar        | -4 511 587         | -3 128 119         |
| Årets avskrivningar (sjunkit pga inv.moms) | -1 329 412         | -1 383 468         |
| Utgående ackumulerade avskrivningar        | -5 840 999         | -4 511 587         |
| Utgående planenligt värde                  | <u>157 347 065</u> | <u>161 865 796</u> |

\* Investeringsmomsen är redovisad som en långfristig fordran i balansräkningen "Andra långfristiga fordringar" och en kortfristig fordran, som återbetalas kommande räkenskapsår, i balansräkningen, delbelopp av "Övriga fordringar". Dessutom har fordran minskat under året med 455 617 kr avseende utbetalning från Skatteverket för investeringsmoms år 2018)

|                                                     |                           |                           |
|-----------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Mark                                                |                           |                           |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden            | 50 645 000                | 50 645 000                |
| Utgående planenligt värde                           | 50 645 000                | 50 645 000                |
| <b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b> | <b><u>207 992 065</u></b> | <b><u>212 510 796</u></b> |

RD  
AS  
LÖ  
Kj  
R

|                                             | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Taxeringsvärde</b>                       |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                      | 82 342 000        | 83 698 000        |
| Taxeringsvärde mark                         | 28 504 000        | 24 160 000        |
|                                             | <hr/>             | <hr/>             |
|                                             | 110 846 000       | 107 858 000       |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: |                   |                   |
| Bostäder                                    | 106 000 000       | 102 800 000       |
| Lokaler                                     | 4 846 000         | 5 058 000         |
|                                             | <hr/>             | <hr/>             |
|                                             | 110 846 000       | 107 858 000       |

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

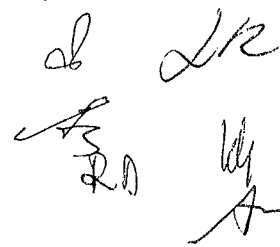
|                                                            | <u>2019-12-31</u> |
|------------------------------------------------------------|-------------------|
| - Tillkommande fordringar (investeringsmoms)               | 3 189 319         |
| - Avgående fordringar                                      | -455 617          |
| - Omklassificeringar (kortfristig del av investeringsmoms) | -455 617          |
|                                                            | <hr/>             |
| Utgående anskaffningsvärden                                | 2 278 085         |
| Redovisat värde                                            | <u>2 278 085</u>  |

**Not 11 Övriga fordringar**

|                                             | <u>2019-12-31</u>     | <u>2018-12-31</u>    |
|---------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Skattekontot                                | 0                     | 36 675               |
| Kortfristig fordran (investeringsmoms)      | 455 617               | 0                    |
| Fordran avräkning Brf F2 och SC             | 5 123                 | 13 804               |
| Fordran bokningar av gästlägenhet           | 3 300                 | 11 100               |
| Fordran andelshavare                        | 0                     | 9 200                |
|                                             | <hr/>                 | <hr/>                |
| <b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b> | <b><u>466 140</u></b> | <b><u>70 779</u></b> |

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

| <u>Långgivare</u>                                                        | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Swedbank Hypotek                                                         | 0,61           | 2022-06-22                     | 16 461 120                         |
| Swedbank Hypotek                                                         | 0,94           | 2021-06-23                     | 17 803 790                         |
| Swedbank Hypotek                                                         | 2,30           | 2020-06-17                     | 20 331 364                         |
| Summa:                                                                   |                |                                | 54 596 274                         |
| Avgår kortfristig del                                                    |                |                                | -272 289                           |
| Summa skulder till kreditinstitut                                        |                |                                | 54 323 985                         |
| Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år |                |                                | 53 234 829                         |



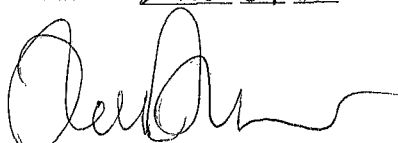
**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                                  | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                                                                        |                   |                   |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                                                           | 60 408 000        | 60 408 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                  | <b>60 408 000</b> | <b>60 408 000</b> |

**Not 14 Övriga skulder**

|                                          | <u>2019-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Moms                                     | 48 117            | 43 089            |
| Personalens källskatt                    | 13 950            | 0                 |
| Sociala avgifter                         | 12 966            | 0                 |
| Skulder till anställda/medlemmar         | 0                 | 1 350             |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>75 033</b>     | <b>44 439</b>     |

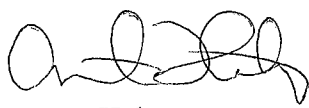
Västerås 2020-04-16

  
Rolf Derefalk  
Ordförande

  
Kjell Ljungberg  
Ledamot

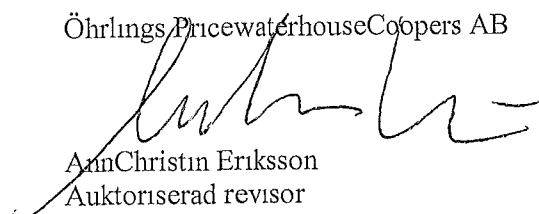
  
Leif Rutemark  
Ledamot

  
Anders Svensson  
Ledamot

  
Agneta Holtz  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Förstäven i Västerås, org.nr 769625-9006

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Förstäven i Västerås 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga 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 bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 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 andamålsenliga 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Forstaven i Västerås för år 2019 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 stallning 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.

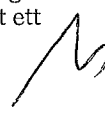
### Revisorns ansvar

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, 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 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.

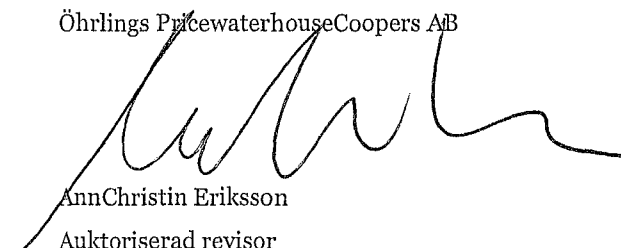




Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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 provar 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 20 april 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor