

Brf Vägmästaren 1
Org nr 769622-7938

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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



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 2019-10-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Lars Henning	Ledamot - Ordförande	2021
Anton Nordberg	Ledamot	2021
Jonatan Strömberg	Ledamot	2020
Moa Sjöberg	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit två protokollförda styrelsemöten, samt ett konstituerande sammanträde efter stämman.

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

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

Föreningsstämman reserverade inget arvode till styrelsen och suppleanten för kommande period.

Föreningen äger fastigheten Vägmästaren 1 i Västerås kommun med adresserna Sundinsgatan 4. Byggnaden på fastigheten är uppförd i två våningar och inredd vind. Byggnaderna är uppförd 1917. Värdeår 1949. Fastigheten rymmer 5 lägenheter med total boyta om 370 kvm samt en garageplats. Samtliga 5 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamrörsbyte med projektering via MBF (kostnad 110.000 SEK inkl moms, 50.000 SEK betald under sommaren 2020). Utdragen utskrivning som slutar med kontrakt med PEAB och förväntad byggstart vecka 38 (Kontraktssumma 1.8 Milj SEK inkl moms) Lån-avtal kommer tecknas snart med Länsförsäkringen Bergslagen med 200.000 SEK kontantinsats från Brf's sida.

På bekostnad av ägarna renovering och besiktning av en kakelugn i tre lägenheter under våren 2020 (bottenvåning och två lägenheter första våning).

Ombyggnad och renovation av vindsvåningen på bekostnad av ägarna under sommaren 2020.

Styrelsen hade 3 möten. På ett extra inkallad Brf-möte med alla närvarande medlemmar bestämdes höjning av avgiften med 10% och introduktion av parkeringsavgift med 200 SEK/månad med 6 parkeringsplatser from 1 augusti 2020.

Flerårsöversikt

		<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Nettoomsättning	kr	267 384	267 264	267 384	267 384
Resultat efter finansiella poster	kr	43 095	-18 870	3 541	22 478
Soliditet	%	71	70	69	68
Likviditet	%	498	487	537	517
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	709	709	709	709
Låneskuld per totala kvm	kr	4 519	4 692	4 865	5 038
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	3 600 000	440 265	54 550	1 303	-18 870
Reservering till yttre fond			11 100	-11 100	
Lånspråktagande av yttre fond			-48 398	48 398	
Balansering av föregående års resultat				-18 870	18 870
Årets resultat					43 095
Belopp vid årets utgång	3 600 000	440 265	17 252	19 731	43 095

Sh

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	19 731
Årets resultat	43 095
	62 826

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	12 800
I ny räkning balanseras	50 026
	62 826

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	43 095
Dispositioner	-12 800
Årets resultat efter dispositioner	30 295

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	30 052
---	--------

Jh

Resultaträkning

	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	267 384	267 264
Summa rörelseintäkter		267 384	267 264
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-103 310	-119 237
Periodiskt underhåll	5	0	-48 398
Övriga externa kostnader	6	-42 693	-46 339
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-44 721	-44 721
Summa rörelsekostnader		-190 724	-258 695
Rörelseresultat		76 660	8 569
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 289	5 466
Räntekostnader		-38 854	-32 905
Summa finansiella poster		-33 565	-27 439
Resultat efter finansiella poster		43 095	-18 870
Årets resultat		43 095	-18 870
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		43 095	-18 870
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	48 398
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-12 800	-11 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		30 295	18 428

sh

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

5 298 480

5 343 201

Summa materiella anläggningstillgångar

5 298 480

5 343 201

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

5 298 980

5 343 701

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

3

20

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

13 752

12 096

Klientmedel i SHB

522 226

496 954

Summa kortfristiga fordringar

535 981

509 070

Kassa och bank

Kassa och Bank

1 193

1 193

Summa kassa och bank

1 193

1 193

Summa omsättningstillgångar

537 174

510 263

Summa tillgångar

5 836 154

5 853 964

Handwritten signature

Brf Vägmästaren 1
769622-7938

7(12)

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter
Fond för yttre underhåll

4 040 265

4 040 265

17 252

54 550

Summa bundet eget kapital

4 057 517

4 094 815

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

19 731

1 303

Årets resultat

43 095

-18 870

Summa fritt eget kapital

62 826

-17 567

Summa eget kapital

4 120 343

4 077 248

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

1 608 000

1 672 000

Summa långfristiga skulder

1 608 000

1 672 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

64 000

64 000

Leverantörsskulder

7 154

4 230

Skatteskulder

251

437

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

36 406

36 049

Summa kortfristiga skulder

107 811

104 716

Summa eget kapital och skulder

5 836 154

5 853 964

h

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

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.

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:

Byggnader	100 år	(t.o.m. 2111)
Bergvärme	40 år	(t.o.m. 2051)

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

Föreningen har påbörjat arbetet med stambyte i föreningen. Styrelsen har anlitat MBF för hjälp med projektedning. Detta har genererat behovet av en avgiftshöjning från och med 2020-07-01 med 10 % samt att föreningen i samband med stambytet kommer att ta nya lån för att finansiera projektet.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	262 404	262 404
Hyror parkering	4 980	4 980
Brutto	267 384	267 384
Övriga vakanser hyresförluster	0	-120
Summa nettoomsättning	267 384	267 264

Jh

Not 4 Driftskostnader

	2019-07-01 <u>-2020-06-30</u>	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>
Fastighetsskötsel	7 320	12 403
Reparationer, löpande underhåll	9 052	14 600
Elavgifter	43 922	51 374
Vatten och avlopp	13 411	10 005
Renhållning	9 349	9 529
Försäkringar	9 913	9 407
Kabel-TV / Internet	3 008	2 214
Övriga fastighetskostnader	0	2 630
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	7 335	7 075
Summa driftskostnader	<u>103 310</u>	<u>119 237</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	2019-07-01 <u>-2020-06-30</u>	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>
Renovering trapphus	0	48 398
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>48 398</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 <u>-2020-06-30</u>	2018-07-01 <u>-2019-06-30</u>
Övriga hyreskostnader	0	179
Förbrukningsinventarier	0	2 815
Revision	10 600	10 200
Ekonomisk och administrativ förvaltning	30 593	30 053
Övriga förvaltningskostnader	1 000	2 593
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>42 693</u>	<u>46 340</u>

ju

Not 7 Finansiella intäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 024	787
Övriga ränteintäkter	15	53
Utdelning MBF	4 250	3 500
Återbäring LF	0	1 126
Summa finansiella intäkter	<u>5 289</u>	<u>5 466</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	3 853 443	3 853 443
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 853 443	3 853 443
Ingående ackumulerade avskrivningar	-266 991	-222 270
Årets avskrivningar	-44 721	-44 721
Utgående ackumulerade avskrivningar	-311 712	-266 991
Utgående planenligt värde	<u>3 541 731</u>	<u>3 586 452</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 756 749	1 756 749
Utgående planenligt värde	1 756 749	1 756 749
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>5 298 480</u>	<u>5 343 201</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	2 171 000	2 171 000
Taxeringsvärde mark	1 663 000	1 663 000
	<u>3 834 000</u>	<u>3 834 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	3 815 000	3 815 000
Lokaler	19 000	19 000
	<u>3 834 000</u>	<u>3 834 000</u>

Sh

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Skattekontot	3	20
	—	—
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>3</u>	<u>20</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Länsförsäkringar Hypotek	2,45	Rörligt, 90-dgr	908 000
Länsförsäkringar Hypotek	2,14	2023-03-30	764 000
Summa:			1 672 000
Avgår kortfristig del			-64 000
Summa skulder till kreditinstitut			1 608 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			1 352 000

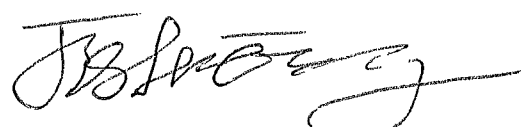
th

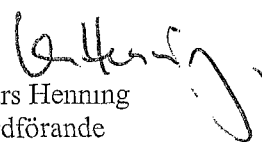
Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-06-30</u>	<u>2019-06-30</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	3 200 000	3 200 000
Summa ställda säkerheter	3 200 000	3 200 000

Västerås 2020-09-16


Anton Nordberg


Jonatan Strömberg


Lars Henning
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-18.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vågmästaren 1, org.nr 769622-7938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vågmästaren 1 för räkenskapsåret 1 juli 2019 till 30 juni 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 inhamtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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 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 inhamtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens formåga 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 handelser 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 handelserna 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 Vågmästaren 1 för räkenskapsåret 1 juli 2019 till 30 juni 2020, samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstamman 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 inhamtat 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 angelagenheter. 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 angelagenheter 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.

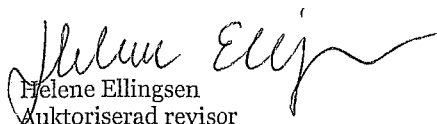
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 18 september 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Helene Ellingsen
Auktoriserad revisor