



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Välljärnet i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen som har sitt säte i Västerås äger fastigheten Martinprocessen som bebyggdes 1980 och består av 2 flerbostadshus.

Föreningens 118 bostäder fördelar sig enligt följande:

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

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10572 kvadratmeter, varav 9324 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 1248 kvadratmeter utgör lokalyta.

Föreningen upplåter 1 lokal med bostadsrätt och 8 lokaler med hyresrätt. I lokalerna bedrivs kommunal verksamhet, frisör, föreningens expedition och fotvård.

Fastigheterna är fullvärdes försäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen. Ansvarförsäkring ingår för styrelsen.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2018-06-12

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

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

| <u>Åtgärd</u>    | <u>År</u> |
|------------------|-----------|
| Balkonger        | 1998      |
| Tak              | 2002      |
| Hiss             | 2002      |
| Värmeväxlare     | 2009      |
| Fasad, takplåtar | 2009      |
| Fönster          | 2014      |
| Hiss             | 2016      |



|                  |      |
|------------------|------|
| Lås/passersystem | 2017 |
| Säkerhetsdörrar  | 2018 |

### **Ägarförhållanden, medlemmar**

Föreningen hade vid årets slut 120 (121) medlemmar.  
Under året har 14 (16) lägenhetsöverlåtelser skett.

### **Styrelsen**

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Lars Norlin         | ordförande                |
| Abdussamat Kahruman | vice ordförande           |
| Kerstin Norlin      | sekreterare               |
| Leif Kohlén         | ledamot                   |
| Lisen Lindholm      | ledamot (Västerås kommun) |
| Emma Ivarsson       | ledamot                   |
| Emilia Gorczynska   | suppleant                 |
| Janusz Gorczynski   | suppleant                 |
| Sara-Lena Håddell   | suppleant                 |
| Monica Pettersson   | suppleant                 |
| Britt Marie Muhr    | suppleant                 |
| Curt Lindgren       | suppleant                 |
| Siv Nilsson         | suppleant                 |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lars Norlin, Leif Kohlén samt suppleanterna Emilia Gorczynska samt Britt-Marie Muhr

Emma Ivarsson Västerås Kommun slutar efter januarimötet 2019.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Lars Norlin, Abdussamat Kahruman samt Leif Kohlén två i förening.

### **Revisor**

Till revisor valdes Lennart Petersson med Jan Löfgren som suppleant samt som ordinarie extern revisor, Ernst & Young.

### **Valberedning**

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

### **Vicevärd**

Vicevärd har varit Gabriel Özer, HSB



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29 i samlingslokalen, Välljärnsgatan 490. På stämman deltog 36 röstberättigade.

### Underhåll och investeringar

Ny Energideklarationen är utförd. Avtal med HSB beträffande Systematisk Brandskyddsarbete. Upprustning av fläktrummen i 486 och 490 med nya motorer, fläktar och styrsystem samt ombyggnad av shuntgrupper. Obligatorisk Ventilationskontroll är utförd. Byte av samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsklassade dörrar. Byte av garageportar till handikapgaragen 486. Kamerabevakning installerad i entréer. Maskinpark i tvättstugan låg med i underhållsplanen men flyttades fram då dessa fungerar som de ska. Under det närmaste åren kommer byte av belysning att göras samt underhåll av tvättstugan.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen under året.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. 2018 års fonderingsbehov uppgår till 325 000 kr.

### Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 23 538 700 kr. Under året har föreningen amorterat 409 820 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter under 2018. Styrelsen beslutade att även avgifterna inför 2019 ska vara oförändrade. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 737 kr per kvm och år.

Budgeten för 2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Förening har ett lån som löper ut 2019-03-30 ränta 1,25 %.

### Föreningsinformation

Månadsnytt på anslagstavla och info-panel, information om brandskydd.

Ny hemsida. Medlemsmöte 28 februari. Information till medlemmarna om kommande projekt som byte av lägenhetsdörrar, Värmebalansering och byte till LED baserad belysning (52 deltagare). Föreningen har en egen e-postadress: [styrelsen@valljarnet.se](mailto:styrelsen@valljarnet.se).

### Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

| <b>Resultat och ställning</b>               | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|---------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning tkr                         | 7 682       | 7 435       | 7 415       | 7 412       | 7 451       |
| Resultat efter finansiella poster tkr       | 1 166       | 1 101       | 1 015       | 1 524       | 1 518       |
| Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)   | 39%         | 39%         | 36%         | 35%         | 32%         |
| Årsavgifter bostäder kr/m <sup>2</sup>      | 737         | 737         | 737         | 737         | 639         |
| Bankskuld kr/m <sup>2</sup>                 | 2 525       | 2 568       | 2 612       | 2 657       | 2 704       |
| Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>            | 32          | 47          | 64          | 80          | 85          |
| Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)           | 31%         | 32%         | 33%         | 38%         | 38%         |
| Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup> | 35          | 42          | 51          | 49          | 49          |



## Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan visas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

### Föreningens sparande

|                                |                  |
|--------------------------------|------------------|
| Rörelseintäkter (+)            | 7 682 014        |
| Rörelsekostnader (-)           | -6 217 962       |
| Finansiella poster (-)         | -298 343         |
| <b>Årets resultat</b>          | <b>1 165 709</b> |
| Avskrivningar (+)              | 1 082 939        |
| Planerat underhåll (+)         | 650 581          |
| Jämförelsestörande poster (+-) | 0                |
| <b>Årets sparande</b>          | <b>2 899 229</b> |

Årets sparande per kvm total yta

|     |
|-----|
| 274 |
|-----|

### Högt eller lågt sparande?

Hög 250>kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttligt 150-200 kr/kvm,  
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg <100 kr/kvm

## Förändringar i eget kapital

|                                                  | Medlems-<br>insatser | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------------------------|----------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                          | 3 953 939            | 5 076 110        | 6 140 201              | 1 101 245         |
| Omföring av årets resultat enl<br>årsstämma      |                      |                  | 1 101 245              | -1 101 245        |
| Disp. fond för yttre uh enl<br>styrelsebeslut    |                      | -650 581         | 650 581                |                   |
| Avsättn. fond för yttre uh enl<br>styrelsebeslut |                      | 325 000          | -325 000               |                   |
| Årets resultat                                   |                      |                  |                        | 1 165 709         |
| <b>Belopp vid årets slut</b>                     | <b>3 953 939</b>     | <b>4 750 529</b> | <b>7 567 027</b>       | <b>1 165 709</b>  |

05



## RESULTATDISPOSITION

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                               | 7 241 446        |
| Disponerat ur UH-fonden                           | 650 581          |
| Avsatt till UH-fonden                             | - 325 000        |
| Årets resultat                                    | <u>1 165 709</u> |
| Summa fritt eget kapital att disponera av stämman | 8 732 736        |

Styrelsen föreslår att balanserad vinst disponeras enligt nedan:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 8 732 736 |
|-------------------------|-----------|

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 4 750 529 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 491 290 kr, se resultaträkningen.

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

**Brf Välljärnet i Västerås**

| <b>Resultaträkning</b>                                         |       | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------------|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                         |       |                                  |                                  |
| Nettoomsättning                                                | Not 2 | 7 682 014                        | 7 434 691                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                   |       | <b>7 682 014</b>                 | <b>7 434 691</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                        |       |                                  |                                  |
| Driftskostnader                                                | Not 3 | -4 353 233                       | -4 252 534                       |
| Planerat underhåll                                             |       | -650 581                         | -21 819                          |
| Personalkostnader och arvoden                                  | Not 4 | -131 209                         | -114 135                         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar              | Not 5 | -1 082 939                       | -1 503 200                       |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                  |       | <b>-6 217 962</b>                | <b>-5 891 687</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                                         |       | <b>1 464 052</b>                 | <b>1 543 004</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>                                      |       |                                  |                                  |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                     | Not 6 | -298 343                         | -441 759                         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                |       | <b>-298 343</b>                  | <b>-441 759</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>                                          |       | <b>1 165 709</b>                 | <b>1 101 245</b>                 |
| <b>Tilläggsupplysningar till resultaträkningen</b>             |       |                                  |                                  |
| Avsättning underhållsfond                                      |       | -325 000                         | -389 000                         |
| Disposition underhållsfond                                     |       | 650 581                          | 21 819                           |
| Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond           |       | 325 581                          | -367 181                         |
| <b>Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond</b> |       | <b>1 491 290</b>                 | <b>734 064</b>                   |

**Brf Välljärnet i Västerås****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7

37 763 019

37 419 164

Inventarier

Not 8

0

0

37 763 01937 419 164

Summa anläggningstillgångar

37 763 01937 419 164**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 9

-2 937

-4 487

HSB Mälardalen, underkonto Swedbank

3 749 769

3 774 790

Aktuell skattefordran

39 555

42 151

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10

45 415

125 662

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

429 717332 8314 261 5184 270 947

Kassa och bank

Not 11

132 832

102 731

Summa omsättningstillgångar

4 394 3514 373 678**Summa tillgångar****42 157 369****41 792 842**

**Brf Välljärnet i Västerås**

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>2018-12-31</b>        | <b>2017-12-31</b>        |
|----------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          | Not 12                   |                          |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |                          |                          |
| Insatser                                     | 3 953 939                | 3 953 939                |
| Underhållsfond                               | 4 750 529                | 5 076 110                |
|                                              | <u>8 704 468</u>         | <u>9 030 049</u>         |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |                          |                          |
| Balanserat resultat                          | 7 567 026                | 6 140 201                |
| Årets resultat                               | 1 165 709                | 1 101 245                |
|                                              | <u>8 732 736</u>         | <u>7 241 446</u>         |
| Summa eget kapital                           | <u>17 437 203</u>        | <u>16 271 494</u>        |
| <b>Skulder</b>                               |                          |                          |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 13                   |                          |
|                                              | <u>23 128 880</u>        | <u>23 538 700</u>        |
|                                              | 23 128 880               | 23 538 700               |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 14                   |                          |
| Leverantörsskulder                           | 409 820                  | 409 820                  |
| Övriga kortfristiga skulder                  | 298 991                  | 743 614                  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 15                   |                          |
|                                              | 206 750                  | 323 395                  |
|                                              | Not 16                   |                          |
|                                              | <u>675 725</u>           | <u>505 819</u>           |
|                                              | 1 591 286                | 1 982 648                |
| Summa skulder                                | <u>24 720 166</u>        | <u>25 521 348</u>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        | <u><b>42 157 369</b></u> | <u><b>41 792 842</b></u> |

**Brf Välljärnet i Västerås**

| <b>Kassaflödesanalys</b>                                 | <b>2018-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Löpande verksamhet</b>                                |                   |                   |
| Resultat efter finansiella poster                        | 1 165 709         | 1 101 245         |
| <b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b> |                   |                   |
| Avskrivningar                                            | 1 082 939         | 1 503 200         |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 2 248 648         | 1 783 113         |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>     |                   |                   |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar        | -15 593           | -74 355           |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder           | -391 362          | -554 891          |
| Kassaflöde från löpande verksamhet                       | 1 841 693         | 1 153 866         |
| <b>Investeringsverksamhet</b>                            |                   |                   |
| Investeringar i fastigheter                              | -1 426 794        | -4 476 534        |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet                   | -1 426 794        | -4 476 534        |
| <b>Finansieringsverksamhet</b>                           |                   |                   |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder        | -409 820          | -409 820          |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet                  | -409 820          | -409 820          |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                  | <b>5 079</b>      | <b>-3 732 488</b> |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                    | <b>3 877 521</b>  | <b>4 305 701</b>  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                      | <b>3 882 601</b>  | <b>573 213</b>    |

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





## Brf Välljärnet i Västerås

### Noter

---

#### Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

##### Allmänna upplysningar

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

##### Intäktsredovisning

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

##### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

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

Byggnader 1,87 %

Inventarier 20%

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Fond för yttre underhåll

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

##### Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

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

##### Övrigt

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

**Brf Välljärnet i Västerås**

| <b>Noter</b> |                                                          | <b>2018-01-01<br/>2018-12-31</b> | <b>2017-01-01<br/>2017-12-31</b> |
|--------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Nettoomsättning</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Årsavgifter                                              | 6 871 560                        | 6 871 560                        |
|              | Hyrer                                                    | 220 441                          | 217 642                          |
|              | Övriga avgifter                                          | 326 400                          | 318 900                          |
|              | Övriga intäkter, mastintäkter & Q-Park                   | 275 933                          | 38 125                           |
|              | Bruttoomsättning                                         | 7 694 334                        | 7 446 227                        |
|              | Hyresrabatter och övriga avdrag                          | -240                             | 0                                |
|              | Hyresbortfall                                            | -12 080                          | -11 536                          |
|              |                                                          | <b>7 682 014</b>                 | <b>7 434 691</b>                 |
| <b>Not 3</b> | <b>Driftskostnader</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Fastighetsskötsel, serviceavtal mm                       | 256 653                          | 209 569                          |
|              | Reparationer                                             | 527 171                          | 543 562                          |
|              | El                                                       | 342 756                          | 330 825                          |
|              | Uppvärmning                                              | 752 900                          | 751 316                          |
|              | Vatten                                                   | 171 523                          | 198 416                          |
|              | Sophämtning                                              | 207 087                          | 199 813                          |
|              | Övriga avgifter                                          | 402 826                          | 326 012                          |
|              | Förvaltningskostnader                                    | 913 017                          | 975 010                          |
|              | Tomträttsavgäld                                          | 467 263                          | 383 200                          |
|              | Fastighetsavgift                                         | 224 236                          | 221 640                          |
|              | Övriga driftskostnader                                   | 87 800                           | 113 171                          |
|              |                                                          | <b>4 353 233</b>                 | <b>4 252 534</b>                 |
| <b>Not 4</b> | <b>Personalkostnader och arvoden</b>                     |                                  |                                  |
|              | <b>Förtroendevalda</b>                                   |                                  |                                  |
|              | Styrelsearvode                                           | 78 600                           | 56 580                           |
|              | Övriga arvoden                                           | 21 350                           | 16 050                           |
|              | Revisorsarvode                                           | 1 800                            | 1 800                            |
|              | Löner och andra ersättningar                             | 9 700                            | 22 421                           |
|              | Sociala kostnader                                        | 19 759                           | 17 284                           |
|              |                                                          | <b>131 209</b>                   | <b>114 135</b>                   |
|              | Föreningen har inte haft några anställda under året.     |                                  |                                  |
| <b>Not 5</b> | <b>Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> |                                  |                                  |
|              | Byggnader                                                | 1 082 939                        | 1 054 403                        |
|              | Restvärdesavskrivning                                    | 0                                | 448 797                          |
|              |                                                          | <b>1 082 939</b>                 | <b>1 503 200</b>                 |
| <b>Not 6</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>        |                                  |                                  |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder                      | 295 851                          | 441 564                          |
|              | Övriga finansiella kostnader                             | 2 492                            | 195                              |
|              |                                                          | <b>298 343</b>                   | <b>441 759</b>                   |

KS

**Brf Välljärnet i Västerås**

| Noter                                                                                    | 2018-12-31        | 2017-12-31        |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7 Byggnader</b>                                                                   |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                                               | 56 243 679        | 51 767 145        |
| Årets investeringar                                                                      | 1 426 794         | 5 297 866         |
| Årets utrangering                                                                        | 0                 | -821 332          |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                 | 57 670 473        | 56 243 679        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                                                      | -18 824 515       | -18 142 647       |
| Årets återföring av avskrivningar                                                        | 0                 | 372 535           |
| Årets avskrivningar                                                                      | -1 082 939        | -1 054 403        |
| Utgående avskrivningar                                                                   | -19 907 454       | -18 824 515       |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                     | <b>37 763 019</b> | <b>37 419 164</b> |
| Föreningens fastighet innehas med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller t.o.m. 2018 |                   |                   |
| Taxeringsvärde för Martinprocessen i Västerås. Värdeår 1980.                             |                   |                   |
| Byggnad - bostäder hyreshus                                                              | 52 000 000        | 52 000 000        |
| Byggnad - lokaler                                                                        | 5 000 000         | 5 000 000         |
|                                                                                          | 57 000 000        | 57 000 000        |
| Mark - bostäder hyreshus                                                                 | 16 200 000        | 16 200 000        |
| Mark - lokaler                                                                           | 1 647 000         | 1 647 000         |
|                                                                                          | 17 847 000        | 17 847 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                                                    | 74 847 000        | 74 847 000        |
| <b>Not 8 Inventarier</b>                                                                 |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                                               | 617 418           | 617 418           |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                                                 | 617 418           | 617 418           |
| Ingående avskrivningar                                                                   | -617 418          | -617 418          |
| Utgående avskrivningar                                                                   | -617 418          | -617 418          |
| <b>Bokfört värde</b>                                                                     | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Brf Välljärnet i Västerås**

| Noter  |                                                                                                                                                                       | 2018-12-31       | 2017-12-31       |                        |                   |                         |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|------------------------|-------------------|-------------------------|
| Not 9  | <b>Avgifts-, hyres och andra kundfordringar</b>                                                                                                                       |                  |                  |                        |                   |                         |
|        | Avgifts-, hyres och andra kundfordringar                                                                                                                              | -2 937           | -1 969           |                        |                   |                         |
|        | Osäkra hyres-, avgifts- och kundfordringar                                                                                                                            | 0                | -2 518           |                        |                   |                         |
|        |                                                                                                                                                                       | <b>-2 937</b>    | <b>-4 487</b>    |                        |                   |                         |
| Not 10 | <b>Övriga kortfristiga fordringar</b>                                                                                                                                 |                  |                  |                        |                   |                         |
|        | Skattekonto                                                                                                                                                           | 42 240           | 122 977          |                        |                   |                         |
|        | Övriga fordringar                                                                                                                                                     | 3 175            | 2 685            |                        |                   |                         |
|        |                                                                                                                                                                       | <b>45 415</b>    | <b>125 662</b>   |                        |                   |                         |
| Not 11 | <b>Kassa och bank</b>                                                                                                                                                 |                  |                  |                        |                   |                         |
|        | Bankkonto                                                                                                                                                             | 132 832          | 102 731          |                        |                   |                         |
|        |                                                                                                                                                                       | <b>132 832</b>   | <b>102 731</b>   |                        |                   |                         |
| Not 12 | <b>Eget kapital</b>                                                                                                                                                   |                  |                  |                        |                   |                         |
|        |                                                                                                                                                                       | Insatser         | Underh.-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |                         |
|        | Belopp vid årets ingång                                                                                                                                               | 3 953 939        | 5 076 110        | 6 140 201              | 1 101 245         |                         |
|        | Omföring av årets resultat enligt årsstämma                                                                                                                           |                  |                  | 1 101 245              | -1 101 245        |                         |
|        | Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                            |                  | -650 581         | 650 581                |                   |                         |
|        | Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut                                                                                                                         |                  | 325 000          | -325 000               |                   |                         |
|        | Årets resultat                                                                                                                                                        |                  |                  |                        | 1 165 709         |                         |
|        | <b>Belopp vid årets slut</b>                                                                                                                                          | <b>3 953 939</b> | <b>4 750 529</b> | <b>7 567 027</b>       | <b>1 165 709</b>  |                         |
| Not 13 | <b>Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                       |                  |                  |                        |                   |                         |
|        | Låneinstitut                                                                                                                                                          | Lånenummer       | Ränta            | Konv.datum             | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 153134-876121    | 1,41%            | 2022-09-30             | 6 343 750         | 125 000                 |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 727241           | 1,25%            | 2019-03-30             | 4 575 000         | 60 000                  |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 807945           | 0,91%            | 2020-06-30             | 7 294 950         | 74 820                  |
|        | Stadshypotek AB                                                                                                                                                       | 905242           | 1,00%            | 2021-03-30             | 5 325 000         | 150 000                 |
|        |                                                                                                                                                                       |                  |                  |                        | 23 538 700        | 409 820                 |
|        | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                                                                                                                        |                  |                  |                        |                   | <b>23 128 880</b>       |
|        | Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till |                  |                  |                        |                   | 21 489 600              |
|        | <b>Ställda säkerheter</b>                                                                                                                                             |                  |                  |                        |                   |                         |
|        | Parter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.                                                                                             |                  |                  |                        | 29 706 000        | 29 706 000              |
|        | Fastighetsinteckningar                                                                                                                                                |                  |                  |                        |                   |                         |
|        | <b>Summa ställda säkerheter</b>                                                                                                                                       |                  |                  |                        | <b>29 706 000</b> | <b>29 706 000</b>       |
| Not 14 | <b>Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                                                                                       |                  |                  |                        |                   |                         |
|        | Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)                                                                                               |                  |                  |                        | 409 820           | 409 820                 |
|        |                                                                                                                                                                       |                  |                  |                        | <b>409 820</b>    | <b>409 820</b>          |
| Not 15 | <b>Övriga kortfristiga skulder</b>                                                                                                                                    |                  |                  |                        |                   |                         |
|        | Arbetsgivaravgifter                                                                                                                                                   |                  |                  |                        | 16 442            | 13 726                  |
|        | Källskatt                                                                                                                                                             |                  |                  |                        | 252               | 1 716                   |
|        | Övriga kortfristiga skulder                                                                                                                                           |                  |                  |                        | 190 056           | 307 953                 |
|        |                                                                                                                                                                       |                  |                  |                        | <b>206 750</b>    | <b>323 395</b>          |
| Not 16 | <b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>                                                                                                                   |                  |                  |                        |                   |                         |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                                                                                                                                       |                  |                  |                        | 435 611           | 409 003                 |
|        | Upplupna räntekostnader                                                                                                                                               |                  |                  |                        | 9 614             | 23 236                  |
|        | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                                                                   |                  |                  |                        | 230 500           | 73 580                  |
|        |                                                                                                                                                                       |                  |                  |                        | <b>675 725</b>    | <b>505 819</b>          |
| Not 17 | <b>Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång</b>                                                                                                              |                  |                  |                        |                   |                         |

DE



**Brf Välljärnet i Västerås**

**Noter**

**2018-12-31**

**2017-12-31**

Västerås, 2019-05-10

Adussamat Kahruman

Kerstin Norlin

Emma Ivarsson

Lars Erik Norlin

Leif Kohlen

Lisen Lindholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-10

Lennart Pettersson  
Av stämman vald revisor

Annelie Finnberg Skoog  
Ernst & Young  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Välljärnet för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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

Utover vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Välljärnet för räkenskapsåret 2018 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 revisionssed 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 10/5 - 2019

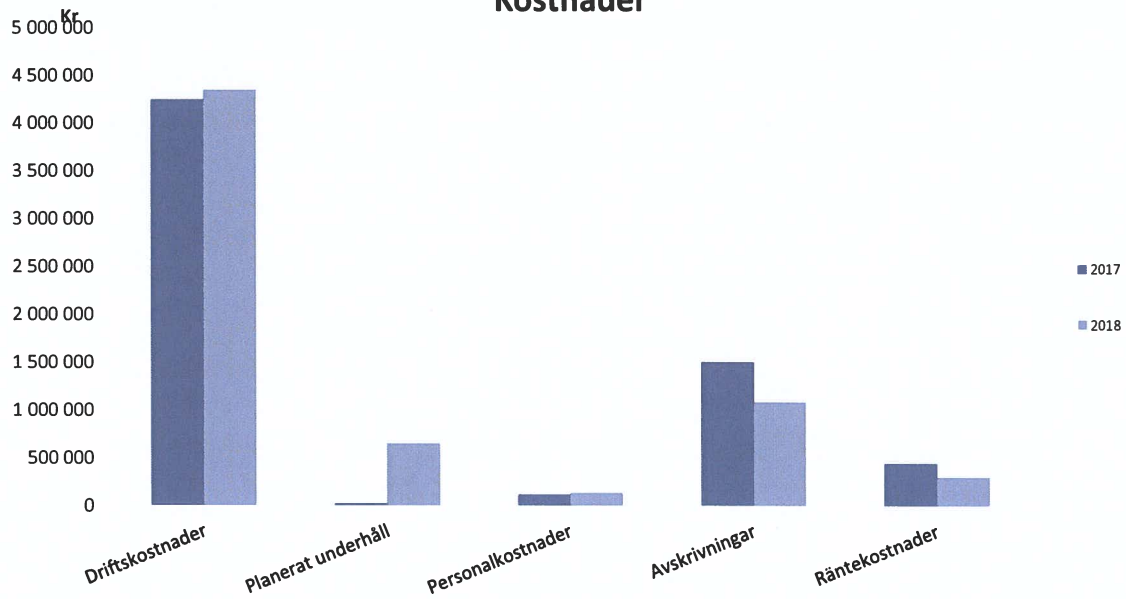
Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog Lennart Pettersson  
Auktoriserad revisor Fortroendevald revisor



## Brf Välljärnet i Västerås

### Kostnader



### Driftskostnader

