

Brf Västeråshus nr 3
Org nr 778000-4904

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.

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 2019-03-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Lasse Viljanen	Ordförande	2020	
Christer Allgårdh	Ledamot	2020	Avgått
Lina Hellman	Ledamot	2020	Avgått
Josef Holmer	Ledamot	2021	avflyttad 191031
Clas Björklund	Ledamot	2021	
Johan Gustavsson	Ledamot	2021	
Malin Welén	Suppleant	2020	
Kevin Hanold	Suppleant	2020	

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande 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 ett fast arvode om 8000 kr/år för ordförande, övriga ledamöter 4000 kr/år samt 1000 kr/år för suppleanter i arvode till styrelsen. Stämman reserverade även ett rörligt arvode till styrelsen om 500 kr/möte för samtliga styrelsemedlemmar.

Föreningen äger fastigheten Råven 12, Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 47 lägenheter fördelade enligt följande:

23 st 1 rum, kök och matrum

3 st 2 rum, kök och matrum

20 st 2 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Bostadshuset innehåller även 22 förråd, 3 källarlokal, 8 bilgarage och 20 parkeringar. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Nybyggnadsår 1943, värdeår 1981.

Total boyta 2 163 m².

Under räkenskapsåret har sju bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad i Vardia.

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

Styrelsen beslutade 2019 att höja årsavgifterna med 2,5 % fr.o.m. 1 januari 2020, höjningen gäller även hyror för lokal, parkeringsplatser och garageplatser.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	2 025 396	1 772 706	1 751 761	1 731 033
Resultat efter finansiella poster	kr	-289 237	45 642	-20 588	-139 139
Soliditet	%	28	30	30	30
Likviditet	%	712	704	671	638
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	743	730	717	717
Låneskuld per totala kvm	kr	3 023	3 058	3 093	3 127
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	146	151	158	159
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	42 007	0	1 058 297	1 875 613	45 642
Reservering till yttre fond			300 000	-300 000	
Anspråktagande av yttre fond			-85 478	85 478	
Balansering av föregående års resultat				45 642	-45 642
Årets resultat					<u>-289 237</u>
Belopp vid årets utgång	42 007	0	1 272 819	1 706 733	-289 237

8

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 706 733
Årets resultat	-289 237
	1 417 496

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	300 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-631 463
I ny räkning balanseras	1 748 959
	1 417 496

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-289 237
Dispositioner	331 463

Årets resultat efter dispositioner	42 226
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	941 356
---	---------



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 025 396	1 772 706
Summa rörelseintäkter		2 025 396	1 772 706
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 007 898	-994 690
Periodiskt underhåll	4	-631 463	-85 478
Övriga externa kostnader	5	-140 002	-107 813
Arvoden och personalkostnader	6	-62 425	-55 695
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315 396	-315 396
Summa rörelsekostnader		-2 157 184	-1 559 072
Rörelseresultat		-131 788	213 634
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	56 813	49 993
Räntekostnader		-214 262	-217 985
Summa finansiella poster		-157 449	-167 992
Resultat efter finansiella poster		-289 237	45 642
Årets resultat		-289 237	45 642
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-289 237	45 642
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		631 463	85 478
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-300 000	-300 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		42 226	-168 880

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

6 365 228

6 680 624

Summa materiella anläggningstillgångar

6 365 228

6 680 624

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

5 600

5 600

Summa finansiella anläggningstillgångar

5 600

5 600

Summa anläggningstillgångar

6 370 828

6 686 224

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0

67

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

87 211

85 186

Klientmedel i SHB

3 199 787

3 263 829

Summa kortfristiga fordringar

3 286 998

3 349 082

Kassa och bank

Kassa och Bank

1 077

1 940

Summa kassa och bank

1 077

1 940

Summa omsättningstillgångar

3 288 075

3 351 022

Summa tillgångar

9 658 903

10 037 246



Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

42 007

42 007

Fond för yttre underhåll

1 272 819

1 058 296

Summa bundet eget kapital

1 314 826

1 100 303

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 706 733

1 875 613

Årets resultat

-289 237

45 642

Summa fritt eget kapital

1 417 496

1 921 255

Summa eget kapital

2 732 322

3 021 558

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

6 464 680

6 539 680

Summa långfristiga skulder

6 464 680

6 539 680

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

75 000

75 000

Leverantörsskulder

119 637

125 313

Skatteskulder

5 654

1 830

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

261 610

273 865

Summa kortfristiga skulder

461 901

476 008

Summa eget kapital och skulder

9 658 903

10 037 246

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:

Byggnader 40 år (t o.m. år 2039)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomsättning

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 607 508	1 579 104
Hyror parkering	63 384	62 184
Uppvärmningsavgifter	108 180	108 180
Övriga hyresintäkter	17 416	16 020
*Övriga intäkter	230 884	8 960
Brutto	2 027 372	1 774 448
Övriga vakanser hyresförluster	-1 976	-1 742
Summa nettoomsättning	2 025 396	1 772 706

* 201 557 kr avser ersättning från IF

23 125 kr avser ersättning från Folksam

6 205 kr avser intäkt för andrahandsuthyrning.



Not 3 Driftskostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Fastighetsskötsel	229 286	207 590
Reparationer, löpande underhåll	98 999	110 164
Elavgifter	78 823	64 970
Uppvärmning	316 523	327 228
Vatten och avlopp	68 729	65 834
Renhållning	79 352	76 932
Försäkringar	26 727	24 748
Kabel-TV / Internet	52 398	51 283
*Övriga fastighetskostnader	2 479	17 409
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 582	48 532
Summa driftskostnader	<u>1 007 898</u>	<u>994 690</u>

*Här finns kostnader som klottersanering, kostnader för dörmattor entréer samt bortforsling av cyklar.

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Byte av torkskåp	0	54 995
Reparation av putssläpp fasad	0	30 483
Sockelarbete	556 463	0
Ventmetoder OVK	75 000	0
Summa periodiskt underhåll	<u>631 463</u>	<u>85 478</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	5 291	0
Kontorsmaterial	299	0
Förlust hyresfordringar	67	4 900
Revision	12 200	11 900
Föreningsmöten	383	60
Ekonomisk och administrativ förvaltning	73 040	71 845
*Övriga förvaltningskostnader	6 183	12 928
Konsultarvoden	36 250	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 290	6 180
Summa övriga externa kostnader	<u>140 003</u>	<u>107 813</u>

*Extraordinär kostnad avser styrelsekurs om 6 900 kr



Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Arvode styrelse	47 500	42 500
Sociala kostnader	14 925	13 195
Summa arvoden, personalkostnader	<u>62 425</u>	<u>55 695</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Räntetäkt klientmedel i SHB	17 600	16 315
Övriga räntetäkter	13	78
Utdelning MBF	39 200	33 600
Summa finansiella intäkter	<u>56 813</u>	<u>49 993</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 586 950	12 586 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 586 950	12 586 950
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 963 626	-5 648 230
Årets avskrivningar	-315 396	-315 396
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 279 022	-5 963 626
Utgående planenligt värde	<u>6 307 928</u>	<u>6 623 324</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	57 300	57 300
Utgående planenligt värde	57 300	57 300
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>6 365 228</u>	<u>6 680 624</u>

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 400 000	12 118 000
Taxeringsvärde mark	4 054 000	3 784 000
	16 454 000	15 902 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande.		
Bostäder	16 454 000	15 784 000
Lokaler	522 000	118 000
	16 976 000	15 902 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank	2,08	2026-10-22	3 420 930
Swedbank	4,53	2020-10-26	3 118 750
Summa:			6 539 680
Avgår kortfristig del			-75 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 464 680
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			6 164 680



Not 10 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	13 179 000	13 179 000
Summa ställda säkerheter	13 179 000	13 179 000

Västerås 2020-02-19

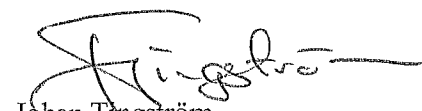

Lasse Viljanen
Ordförande


Johan Gustavsson


Clas Björklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-21.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västeråhus nr 3, org.nr 778000-4904

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västeråhus nr 3 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 för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelamnanden, 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 Västeråshus nr 3 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 ledamoter 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 fortlopande 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 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 21 februari 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Tingström'.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor