

Brf Förstäven i Västerås
Org nr 769625-9006

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

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 2022-05-31, samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Agneta Holtz	Ordförande	2024
Alexandra Sjöblom	Ledamot	2023
Kjell Ljungberg	Ledamot	2023
Leif Rutemark	Ledamot	2023
Gregor Larsson	Ledamot	2024
Bjarne Johansen	Suppleant	2023
Stefan Nilsson	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

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

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Kenny Kastell.

Föreningsstämman reserverade 1,5 prisbasbelopp (72 450 kr, 2022) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen.

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

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

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

Under räkenskapsåret har tre bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.

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

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Under året har styrelsen haft 9 styrelsemöten var av ett konstituerande.

- Installation av tak ovanför soprumsdörren
- Installation av solceller med igångsättning juli 2022
- Installation av laddstolpar gemensamt med Förstäven 2 och i samband med det avskaffat gästparkeringsplatserna start månadsskiftet oktober/november 2022
- Omläggning av lån 16,1 miljoner Swedbank bundet 4 år 2,89% ränta, betalt amortering lån 1,7 miljoner kr
- Förstäven har fått en gemensam epost-adress under året dit medlemmar och andra kan nå styrelsen
- Beslut om avgiftshöjning från 2023 med 2%
- Efter inbrott och klotter har skalskyddet förstärkts på olika sätt.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	4 137 961	4 107 274	4 101 314	4 134 299
Resultat efter finansiella poster	kr	109 945	572 762	352 593	273 655
Soliditet	%	77	76	75	74
Likviditet	%	221	256	278	336
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	630	630	630	630
Skuldsättning per kvm	kr	6 895	7 180	7 507	7 863
Energikostnad per kvm	kr	100	95	109	93
Räntekänslighet	%	14,5	15,1	15,8	16,6
Sparande per kvm	kr	253	288	267	243
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 315	1 123	1 138	1 315

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	94 158 000	62 912 000	1 355 753	188 745	572 762
Reservering till yttre fond			418 500	-418 500	
Ianspråktagande av yttre fond			-73 520	73 520	
Balansering av föregående års resultat				572 762	-572 762
Årets resultat					109 945
Belopp vid årets utgång	94 158 000	62 912 000	1 700 733	416 527	109 945

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	416 527
Årets resultat	109 945
	526 472

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	418 500
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-249 338
I ny räkning balanseras	357 310
	526 472

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	109 945
Dispositioner	-169 162
Årets resultat efter dispositioner	-59 217

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	1 869 895
---	-----------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 137 961	4 107 274
Summa rörelseintäkter		4 137 961	4 107 274
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 619 828	-1 490 984
Periodiskt underhåll	5	-249 338	-73 520
Övriga externa kostnader	6	-146 806	-161 860
Arvoden och personalkostnader	7	-88 684	-60 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 398 073	-1 356 440
Summa rörelsekostnader		-3 502 729	-3 142 894
Rörelseresultat		635 232	964 380
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 912	12 006
Räntekostnader		-532 479	-403 624
Summa finansiella poster		-525 567	-391 618
Resultat efter finansiella poster		109 665	572 762
Skatter			
Inkomstskatt		280	0
Årets resultat		109 945	572 762
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		109 945	572 762
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		249 338	73 520
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-418 500	-418 500
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-59 217	227 782

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1, 2		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	204 598 074	205 279 185
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	0	194 458
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>204 598 074</u>	<u>205 473 643</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	11	911 234	1 366 851
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>911 234</u>	<u>1 366 851</u>
Summa anläggningstillgångar		205 509 308	206 840 494
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		66 837	29 482
Övriga fordringar	12	519 151	492 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		129 670	123 404
Klientmedel i SHB		1 807 626	2 505 756
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 523 284</u>	<u>3 151 132</u>
Summa omsättningstillgångar		2 523 284	3 151 132
Summa tillgångar		208 032 592	209 991 626

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		157 070 000	157 070 000
Fond för yttre underhåll		1 700 733	1 355 753
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>158 770 733</u>	<u>158 425 753</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		416 527	188 745
Årets resultat		109 945	572 762
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>526 472</u>	<u>761 507</u>
Summa eget kapital		159 297 205	159 187 260
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	47 591 949	33 560 978
Summa långfristiga skulder		47 591 949	33 560 978
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	280 135	16 288 365
Leverantörsskulder		409 160	417 046
Skatteskulder		3 134	0
Övriga skulder	15	4 421	51 104
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		446 588	486 873
Summa kortfristiga skulder		1 143 438	17 243 388
Summa eget kapital och skulder		208 032 592	209 991 626

Kassaflödesanalys

2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	635 233	964 381
---	---------	---------

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 398 073	1 356 440
---------------	-----------	-----------

Erhållen ränta	6 912	12 006
----------------	-------	--------

Erlagd ränta	-532 479	-403 624
--------------	----------	----------

Övriga skatter - Skattereduktion förnybar elproduktion	280	0
--	-----	---

1 508 019	1 929 203
------------------	------------------

Ökning/minskning kundfordringar	-37 355	-29 023
---------------------------------	---------	---------

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-32 927	-754
---	---------	------

Ökning/minskning leverantörsskulder	-7 886	216 156
-------------------------------------	--------	---------

Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-83 834	-112 195
---	---------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 346 017	2 003 387
---	------------------	------------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	455 617	455 617
--	---------	---------

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-522 504	-194 458
--	----------	----------

Kassaflöde från investeringsverksamheten	-66 887	261 159
---	----------------	----------------

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-1 977 259	-2 274 646
---------------------	------------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 977 259	-2 274 646
--	-------------------	-------------------

Årets kassaflöde	-698 129	-10 100
-------------------------	-----------------	----------------

Likvida medel vid årets början	2 505 756	2 515 856
---------------------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	1 807 626	2 505 756
-------------------------------------	------------------	------------------

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Avskrivningar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2135)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Inget av väsentlighet finns att notera.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 295 608	3 295 608
Hyror lokaler	345 804	337 560
Hyror parkering (garageplatser och utvändiga p-platser)	477 720	477 720
Elavgifter (lokal)	5 906	5 200
Övriga hyresintäkter - föreningslokal/gästlägenhet	16 800	11 100
Övriga intäkter - avgifter för andrahandsupplåtelse	0	1 182
Övriga intäkter - försälning solel/ladd el (hyresstöd)	6 717	21 098
Brutto	4 137 961	4 149 468
Hyresförluster vakanser lokaler	0	-42 194
Summa nettoomsättning	4 137 961	4 107 274

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

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Fastighetsskötsel	281 305	239 619
Reparationer, löpande underhåll (inkl. försäkringsskador)	230 292	197 729
Elavgifter	121 498	149 292
Uppvärmning	467 668	413 869
Vatten och avlopp	102 488	96 916
Renhållning	104 909	103 111
Försäkringar	44 736	47 405
Kabel-TV/Internet	176 136	171 141
Övriga fastighetskostnader	36 386	23 444
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 410	48 460
Summa driftskostnader	1 619 828	1 490 984

2020; Uppvärmning har påverkats av vidarefakturerings från grannföreningen avseende åren 2016-2020 (81 125 kr).

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ny Entré	24 543	0
OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	32 882	0
Säkerhetshöjande åtgärder	132 655	0
Ombyggnad av branddetektering	39 450	0
Uppdaterat bildsystem	19 808	0
Vägg cykelförråd	0	45 905
Lås och taggsystem cykelförråd	0	27 615
Summa periodiskt underhåll	<u>249 338</u>	<u>73 520</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Hyra av lokal	3 360	3 630
Övriga hyreskostnader	0	7 412
Förbrukningsinventarier	0	22 773
Kommunikation	2 394	0
Revision	16 452	14 667
Föreningsmöten	1 909	1 342
Ekonomisk och administrativ förvaltning	77 312	73 445
Övriga förvaltningskostnader	27 042	21 127
Konsultarvoden (garantibesiktning/förstudie laddplatser elbil)	12 045	11 244
Medlems- och föreningsavgifter	6 290	6 220
Summa övriga externa kostnader	<u>146 806</u>	<u>161 860</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	72 450	48 600
Sociala kostnader	16 234	11 490
Summa arvoden, personalkostnader	<u>88 684</u>	<u>60 090</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 609	11 672
Övriga ränteintäkter	303	334
Summa finansiella intäkter	<u>6 912</u>	<u>12 006</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	163 188 064	163 188 064
Inköp/Aktiveringar (solpaneler/laddboxar/skrämtak)	716 962	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 905 026	163 188 064
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 553 879	-7 197 439
Årets avskrivningar	-1 398 073	-1 356 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 951 952	-8 553 879
Utgående planenligt värde	<u>153 953 074</u>	<u>154 634 185</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 645 000	50 645 000
Utgående planenligt värde	50 645 000	50 645 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>204 598 074</u>	<u>205 279 185</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	118 000 000	82 342 000
Taxeringsvärde mark	34 441 000	28 504 000
	152 441 000	110 846 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	147 000 000	106 000 000
Lokaler	5 441 000	4 846 000
	152 441 000	110 846 000

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	194 458	0
- Inköp (skrämtak)	0	19 897
- Inköp (solpaneler)	406 817	174 562
- Inköp (laddboxar)	115 686	0
- Omklassificering skrämtak	-19 897	0
- Omklassificering solpaneler	-581 379	0
- Omklassificering laddboxar	-115 687	0
Utgående anskaffningsvärden	0	194 458
Redovisat värde	<u>0</u>	<u>194 458</u>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 366 851	1 822 468
- Avgående fordringar	-455 617	-455 617
Utgående anskaffningsvärden	911 234	1 366 851
Redovisat värde	<u>911 234</u>	<u>1 366 851</u>

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	7 216	33
Skattefordringar	30 535	2 536
Kortfristig fordran (investeringsmoms)	455 617	455 617
Fordran avräkning Brf F2 och SC	9 218	15 047
Fordran vidarefakturerings F2	0	14 757
Fordran bokningar av gästlägenhet	7 200	4 500
Fordran leverantör (såld solcellsel)	13	0
Fordran leverantör (såld ladd el)	9 352	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>519 151</u>	<u>492 490</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	2,892	2026-05-25	14 311 120
Stadshypotek	0,61	2024-06-30	15 503 790
Swedbank Hypotek	0,95	2025-06-18	18 057 174
Summa skulder till kreditinstitut			47 872 084
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-280 135
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			47 591 949
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			46 471 409

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:</i>		
Fastighetsinteckningar	60 408 000	60 408 000
Summa ställda säkerheter	60 408 000	60 408 000

Not 15 Övriga skulder

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Moms	0	51 104
Övriga kortfristiga skulder (F2)	3 221	0
Skulder till MBF	1 200	0
Summa övriga kortfristiga skulder	4 421	51 104

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Agneta Holtz
Ordförande

Alexandra Sjöblom
Ledamot

Kjell Ljungberg
Ledamot

Leif Rutemark
Ledamot

Gregor Larsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Martin Byman
Auktoriserad revisor

Deltagare

AGNETA HOLTZ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Ingrid Agneta Holtz

Agneta Holtz

2023-03-15 16:21:08 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ALEXANDRA SJÖBLOM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDRA SJÖBLOM

Alexandra Sjöblom

2023-03-15 21:31:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

KJELL LJUNGBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL LJUNGBERG

Kjell Ljungberg

2023-03-16 10:43:56 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

GREGOR LARSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GREGOR LARSSON

Gregor Larsson

2023-03-21 11:10:40 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

LEIF RUTEMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LEIF RUTEMARK

Leif Rutemark

2023-03-21 11:19:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MARTIN BYMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Martin Byman

Martin Byman

2023-03-27 07:57:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Förstäven i Västerås för år 2022.

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 2022 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 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 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 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 Förstaven i Västerås för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Martin Byman
Auktoriserad revisor

Deltagare

MARTIN BYMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Karl Martin Byman

Martin Byman

2023-03-27 07:56:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post