

Granskningsrapport Brf Förstäven i Västervås

Utfört av: Marcus Folkesson

Datum: 2020-04-02

Ansvarig revisor: AnnChristin Eriksson

Förvaltare: Susanna Tuominen

Årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen och bedömer att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen har lästs igenom och hänger ihop med genomförd granskning samt den kunskap och information som vi har om föreningen.

Årsredovisningen har upprättats enligt K2-regelverket.

Resultaträkningen

Nettoomsättningen har ökat med 12 tkr (0 %) jämfört föregående år, se specifikation i not 3. Förändringen motsvarar den av styrelsen beslutade årsavgifterna i föreningen och ökade intäkter för hyror av lokal.

Föreningens rörelsekostnader har minskat med 235 tkr (7 %) jämfört med föregående år, främsta orsaken är minskade driftkostnader.

Föreningen redovisar lägre driftskostnader jämfört med föregående år, se specifikation i not 4. Största orsaken till förändringen är lägre kostnader för reparationer och löpande underhåll p.g.a. försäkringskostnader.

Bokförda kostnader för periodiskt underhåll uppgår till 83 tkr och avser OVK-besiktning och byte av armaturer. Vi har granskat ett urval av underhållskostnaderna mot fakturor utan anmärkningar.

Bokförda arvoden motsvarar beslutade arvoden enligt föreningsstämman föregående år.

Föreningens avskrivningar av byggnadsvärden motsvaras av en linjär avskrivning av anskaftningsvärdet på den, av styrelsen, uppskattade nyttjandeperioden. Byggnadens bedömda nyttjandeperiod motsvarar 120 år.

Övriga förändringar är rimliga mot beslut eller förändringar i t.ex. räntenivåer.

Årets resultat innan reservering till fond för yttre underhåll uppgår till 274 tkr. Årets resultat efter dispositioner uppgår till -62 tkr efter en reservering (419 tkr) och uttag (83 tkr) ur fonden.

af 72
af 72



Balansräkningen

Balansräkning är analytiskt granskad och är uppställd enligt lag och god redovisningssed. Intagna uppgifter är rubricerade och klassificerade på ett riktigt sätt.

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärdet reducerat med årliga avskrivningar. Vi har granskat årets avskrivningar som följer en linjär avskrivningsplan för byggnaden. Genomförda förbättringar av byggnaden utöver ursprungsnivå har aktiverats och skrivs av linjärt under den bedömda nyttjandeperioden.

Avsättning till fond för yttre underhåll har gjorts i enlighet med föreningens stadgar.

Föreningensrevisionen

Föreningensrevisionen omfattar bl.a. en kontroll av stadgar, registreringsbevis samt försäkringsbrev. Vidare har vi läst föreningsstämmoprotokoll och styrelseprotokoll för att fånga upp väsentliga beslut eller åtgärder under räkenskapsåret. Vi har tagit del av 8 protokoll från styrelsesammansättningen under 2019-2020.

En avstämmning av registreringsbeviset för föreningen mot styrelsens ledamöter och suppleanter är gjord utan avvikelser.

Likt föregående är ska revisorn inhämta ett skriftligt intyg från föreningen att årsboksåret är, utifrån de bästa förmåga, korrekt upprättat. Pontus Gunnarsson på MBF har för samliga föreningsdelar skrivit under motsvarande intyg. Intyget bifogas denna rapport och önskas i retur innan revisionsberättelsen undertecknas. Om ni har frågor avseende detta intyg är ni välkomna att höra av Er till ansvarig revisor; annchrislin.eriksson@pwc.com, johan.tingstrom@pwc.com.

Observera att uttalandet innehåller bedömning avseende er förenings eventuella påverkan av COVID-19 se text nedan. Meddela er förvaltare om styrelsen gör en annan bedömning än nedan av uppkommen situation.

Vi har särskilt beaktat hur effekterna av COVID-19 utvrett påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

För att vi ska kunna lämna revisionsberättelsen och uttala oss om resultaträkningen och balansräkningen **måste** det skriftliga intyget returneras underskrivet till oss.

Godkänt revisionen:

Datum för avrapportering till förvaltare på MBF:

27/2

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- tilläggsupplysningar

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

Sida	
2	
5	
6	
8	

22
L3

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Rolf Derfalk	Orförande	2021
Kjell Ljungberg	Ledamot	2021
Leif Ruteemark	Ledamot	2021
Agneta Holtz	Ledamot	2020
Anders Svensson	Ledamot	2020
Åsa Lundström	Suppleant	2020

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

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

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrings PricewaterhouseCoopers AB. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

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

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

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

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

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med bostadsrättsföreningen Förstäven 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 lokalförbrukning, med Bergslagens matlagnings AB avseende hyra av entré, 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 fastigheterna både gällande standard samt ekonomisk stabilitet för att i mesta möjliga mån undvika avgiftshöjningar och bibehålla fastighetens värde.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) är genomförd i samtliga lägenheter.
- Har införskaffat MBF Flash (ekonomisk applikation) för att underlätta för samtliga i styrelsen att vara delaktiga i ekonomin.
- Tagit in offerter från flera olika banker inför omräkning av lån vilket resulterade att lånet skrevs om med en ränta på 0,61%. Vi har även amorterat 2,5 miljoner kronor.
- SBA (Systematiskt säkerhetsarbete) har genomförts för att upptäcka eventuella risker gällande brand och övrig säkerhet i huset.
- Vi har tecknat serviceavtal med Kone avseende inre garageporten.
- Förberedelser inför 5-års besiktningen gällande fastigheten för att upptäcka eventuella brister.
- Beställt en utredning samt begärt in offert från Mälarenergi gällande eventuella laddstolpar på gästparkeringen.
- Nytt hyresavtal är tecknat med 103 kvadrat.
- Beslutat om oförändrade avgifter avseende lägenheter samt parkeringsplatser.
- Vi har bytt lampor i trapphus samt väningssplan.
- Begärt in offert på solceller med installation för eventuell montage på vårt tak.

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

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	kr 4 134 299	4 122 050	4 217 539	4 094 768
Resultat efter finansiella poster	kr 273 655	194 252	322 629	292 609
Soliditet	% 74	73	72	72
Likviditet	% 336	386	450	228
Arsavgift per kvm bostadsrätt	kr 630	630	630	630
Låneskuld per totala kvm	kr 9 937	10 442	10 847	10 880
Uppvärmingskostnad per totala kvm	kr 80	78	77	80
Hyresintäkter lokaler per kvm	kr 1 315	1 201	728	641
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.				

Eget kapital

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

08
702

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat
Årets resultat
171 702
273 655

445 357

Styrelsen föreslår följande disposition:
Reservering till fond för yttre underhåll
Anspråksstagande av fond för yttre underhåll
I ny räkning balanseras

445 357

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:
Resultat enligt resultaträkning
Dispositioner

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition
1 082 206

Resultaträkning

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Rörelseintäkter

1, 2

4 134 299

4 122 050

Nettoomsättning
Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)

19 739

303 165

Summa rörelseintäkter

4 154 038

4 425 215

Rörelsekostnader

4

-1 505 147

-1 727 332

Driftkostnader

5

-82 842

-35 913

Övriga externa kostnader

6

-149 957

-157 942

Arvoden och personalkostnader

7

-59 466

-57 509

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-1 329 412

-1 383 468

Summa rörelsekostnader

-3 126 824

-3 362 164

Rörelseresultat

1 027 214

1 063 051

Summa finansiella poster

-753 559

-868 799

Resultat efter finansiella poster

273 655

194 252

Årets resultat

273 655

194 252

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i
resultatdispositionen
Årets resultat enligt resultaträkningen
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll
Reservering av medel till fond för yttre underhåll
Årets resultat efter förändring av fond för yttre
underhåll

-418 500

-418 500

82 842

35 913

273 655

194 252

-62 003

-188 336

Balansräkning

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar
Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar
Andra långfristiga fordringar

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Äväfts-, hyres- och andra kundfordringar
Övriga fordringar
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Klientmedel i SHB

Summa kortfristiga fordringar

Summa omsättningstillgångar

Summa tillgångar

Not

1, 2

2019-12-31

2018-12-31

6(12)

207 992 065

212 510 796

207 992 065

212 510 796

2 278 085

0

2 278 085

0

210 270 150

212 510 796

2 278 085

0

60

0

466 140

70 779

2 769 101

3 334 731

3 298 691

3 472 691

3 298 691

3 472 691

213 568 841

215 983 487

Balansräkning

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital
Insatser och upplätselavgifter
Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat
Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut
Leverantörsskulder
Skatteskulder
Övriga skulder

Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

Summa eget kapital och skulder

Not

2019-12-31

2018-12-31

7(12)

157 070 000

746 548

157 816 548

171 702

273 655

445 357

158 261 905

157 070 000

363 960

157 433 960

360 038

194 252

554 290

157 988 250

12, 13

54 323 985

54 323 985

57 096 270

57 096 270

14

272 289

147 931

30 363

75 033

457 335

982 951

270 153

133 228

38 099

44 439

413 048

898 967

215 983 487

213 568 841

217/12

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 balansomsättning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inget att notera av väsentlighet.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 3****Nettoomsättning**

2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
3 295 608	3 295 608
331 222	331 222
472 420	472 420
4 681	4 681
14 568	14 568
16 500	16 500
0	0
4 134 999	4 124 318
0	758
-700	-3 026
4 134 299	4 122 050

Summa nettoomsättning

Hyresförbrukare vakanser parkering (efterdebitering/vakanser garage)
Övriga vakanser hyresförbrukare (p-platser)

Brutto

Arsavgifter bostäder
Hyror lokaler
Hyror parkering (garageplatser och utvändiga p-platser)
Elavgifter (lokal)
Övriga hyrestillägg (tillägg för värme/vatten, lokal)
Övriga intäkter - föreningslokal/gästlägenhet
Övriga intäkter - avgifter för andrahandsupplåtelse

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

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsskötsel
Reparationer, löpande underhåll (inkl. vattenskador)
Elavgifter
Uppvärmning
Vatten och avlopp
Renhållning
Försäkringar
Kabel-TV/Internet
Övriga fastighetskostnader
Fastighetsavgift/fastighetskatt *

2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
243 025	226 158
197 849	418 209
124 297	140 548
438 794	430 652
84 255	82 426
108 421	95 522
33 264	32 534
176 723	177 889
28 701	14 373
69 820	109 020
1 505 147	1 727 331

Summa driftskostnader

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

Not 5 Periodiskt underhåll

OVK (lokal)
Uppbyggnad av främlutssystem
Byte armaturer

Summa periodiskt underhåll

2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
36 446	2 560
0	33 352
46 395	0
82 842	35 912

Not 6 Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier
Revision *
Föreningsmöten
Ekonomisk och administrativ förvaltning
Övriga förvaltningskostnader
Konsultarvoden (förstudie laddplatser elbil - underhållsplan/uthyrning
av lokal)
Medlems- och föreningsavgifter

2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
18 262	0
10 800	15 475
7 212	14 000
70 498	69 394
26 682	20 713
10 523	32 500
5 980	5 860
149 957	157 942

Summa övriga externa kostnader

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

Not 7 Arvoden och personalkostnader

Arvode styrelse	46 500	2019-01-01
Sociala kostnader	12 966	-2019-12-31
Summa arvoden, personalkostnader	59 466	
		2018-01-01
	45 498	-2018-12-31
	12 011	
57 509		

Not 8 Finansiella intäkter

Ränteinäkt klientmedel i SHB	15 412	2019-01-01
Övriga ränteinätkter	235	-2019-12-31
Summa finansiella intäkter	15 647	
		2018-01-01
	19 543	-2018-12-31
	166	
19 709		

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

Byggnader	166 377 383	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	-3 189 319	
Omklassificering (investeringssmoms)	163 188 064	
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 511 587	
Årets avskrivningar (sjunkit pga inv.moms)	-1 329 412	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 840 999	
Utgående planenligt värde	157 347 065	

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

Mark	50 645 000	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 645 000	
Utgående planenligt värde	212 510 796	

Utgående planenligt värde byggnader och mark

Taxeringsvärde
Taxeringsvärde byggnad
Taxeringsvärde mark

Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:
Bostäder
Lokaler

Not 10 Andra långfristiga fordringar

- Tillkommande fordringar (investeringssmoms)
- Avgående fordringar
- Omklassificeringar (kortfristig del av investeringssmoms)

Utgående anskaffningsvärdet

Redovisat värde

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto
Kortfristig fordran (investeringssmoms)
Fordran avräkning Brf F2 och SC
Fordran bokningar av gästlägenhet
Fordran andelshavare

Summa övriga kortfristiga fordringar

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare
Swedbank Hypotek
Swedbank Hypotek
Swedbank Hypotek

0,61
0,94
2,30

2022-06-22
2021-06-23
2020-06-17

16 461 120
17 803 790
20 331 364

Ränta är
Lånebelopp
bunden t.o.m. vid årets utgång

Ränta %

Summa:
Avgär kortfristig del
Summa skulder till kreditinstitut
Innevarande är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år

54 596 274
-272 289
54 323 985
53 234 829

2019-12-31	466 140	2018-12-31	70 779
0	0	0	0
3 300	3 300	11 100	11 100
5 123	5 123	13 804	13 804
455 617	455 617	0	0
0	0	36 675	36 675
2019-12-31	466 140	2018-12-31	70 779

2019-12-31	2 278 085	2018-12-31	2 278 085
3 189 319	3 189 319	0	0
-455 617	-455 617	11 100	11 100
-455 617	-455 617	13 804	13 804
0	0	36 675	36 675
2019-12-31	2 278 085	2018-12-31	70 779

2019-12-31	110 846 000	2018-12-31	107 858 000
106 000 000	106 000 000	102 800 000	102 800 000
4 846 000	4 846 000	5 058 000	5 058 000
110 846 000	110 846 000	107 858 000	107 858 000
82 342 000	82 342 000	24 160 000	24 160 000
28 504 000	28 504 000	83 698 000	83 698 000
2019-12-31	110 846 000	2018-12-31	107 858 000

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställs för egna skulder och avsättning:

Fastighetsinteckningar

Summa ställda säkerheter

Not 14 Övriga skulder

Moms

Personals källskatt

Sociala avgifter

Skulder till anställda/medlemmar

Summa övriga kortfristiga skulder

Västerväs 2020-04-16

Rolf Derefalk

Ordförande

Leif Ruemark

Ledamot

Agneta Holiz

Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

2019-12-31

60 408 000

60 408 000

2018-12-31

60 408 000

60 408 000

2018-12-31

43 089

0

0

1 350

44 439

2019-12-31

48 117

13 950

12 966

0

75 033

Kjell Ljungberg

Ledamot

Anders Svensson

Ledamot