

Årsredovisning

**BRF VÄSTERÄNGEN I
VÄSTERÅS
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 778000-7279**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västerängen

Tid: Torsdag 17 november 2016 kl 19:00

Lokal: Festlokalen "Bunkern"

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
(*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på **2 år**. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Hans Eklundh, Eva Fredell och Hassan Mahdi samt suppleanterna Marco Pössl, Andreas Larsen och Carina Delerud.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor samt revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
*Motion gällande utökning av ComHemavtalet,
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Västerås 30/6-16

B. Loga 1 ANKOM:

about:blank

Detta är en motion. Min önskan är att ni tar kontakt med Com hem och kollar upp förutsättningarna med att alla som bor här går över till Com hem med både telefoni och bredband. Jag vet att många som bor här har olika operatörer. Det blir billigare att ha samma och bättre service. Många bostadsrätter har gjort detta och är mycket nöjda. Ni behöver bara ringa 90333 och uppge kundnumret så kommer en kille och informerar om avtal. Sedan kan man gå ut och informera dom boende tex. ha flera infmöten i bunkern. MVH Mona Söderlund Smältverksgatan 76

Medlemsvinsten 2016

BRF VÄSTERÄNGEN I VÄSTERÅS är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 4 900 kronor i återbäring samt 19 550 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger sedan 2007-12-19 fastigheterna Smältverket 1-8 i Västerås kommun då föreningen friköpte samtliga tomträtter från Västerås kommun. På fastigheterna har det uppförts 34 st bostadshus med 426 lägenheter, en lokal med hyresrätt, fem stycken kvartershus, 14 garagebyggnader och tre skyddsrumbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheternas adress är Smältverksgatan 2-160 och Dragverksgatan 1-79.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
27	96	207	96	426

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	215

Total bostadsarea:	31 670 m ²
Total lokalarea:	42 m ²

Årets taxeringsvärde	223 013 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	197 264 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Warpmans AB	Fastighetsskötsel och lokalvård
Mälarenergi	Driftavtal
Cewe Instrument AB	Avtal elavläsning
Comhem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-11-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämma</i>
Kurt Söderlund	Ordförande	Stämman	2017
Hans Eklundh	Vice ordförande	Stämman	2016
Eva Fredell	Sekreterare	Stämman	2016
Hassan Mahdi	Ledamot	Stämman	2016
Jan-Åke Larsson	Ledamot	Stämman	2017
Ornela Brkic	Ledamot	Stämman	2017
Carina Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Marco Pössl	Stämman	2016
Andreas Larsen	Stämman	2016
Carina Delerud	Stämman	2016
Jill Sohlberg	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Anna Maria Eugenio	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter

Åsa Forsmark	Stämman
--------------	---------

Valberedning

Ulla Eklundh	Sammanställande	Stämman
Tarja Tolonen		Stämman
Tobias Lövväs		Stämman

Studieorganisatör

Eva Fredell	Studieorganisatör	Styrelsen
-------------	-------------------	-----------

Vicevärd

Kurt Söderlund	Vice värd	Styrelsen
----------------	-----------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret bytt namn från Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25 till Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 688 kr/m²/år.

afs

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 820 tkr och planerat underhåll för 4 293 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2016 och visar på ett underhållsbehov på 2 414 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 76 kr/m². Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 500 tkr.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Uppförande av miljöbodar	1999/2000
Badrumsrenovering	2000/2001
Installation av bredband	2003/2004
Byte av entrépartier	2006/2007
Byte av fönster, lägenhetsdörrar och målning trapphus	2010/2011
Utbyggnad av balkonger och nya altaner	2011/2012
Byte av ytterbelysning	2015/2016
Byte av radiatorventiler och termostater	2015/2016
Byggnation av nya p-platser	2014/2015
Funktionskontroll av ventilationssystem	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	4 293

Årets resultat är 10 659 tkr bättre än föregående år. Större positiva avvikelser hänförs till minskade kostnader för underhåll (11 038 tkr), snöröjning (121 tkr) samt räntor (351 tkr). Större negativa avvikelser hänförs till ökade kostnader för reparation (277 tkr), el (101 tkr) samt värme (330 tkr).

Årets resultat jämfört med budget avviker med 2 442 tkr. Avvikelsen beror främst på ökade kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 244% till 343%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 728 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 776 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 524 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 61 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 57 personer.

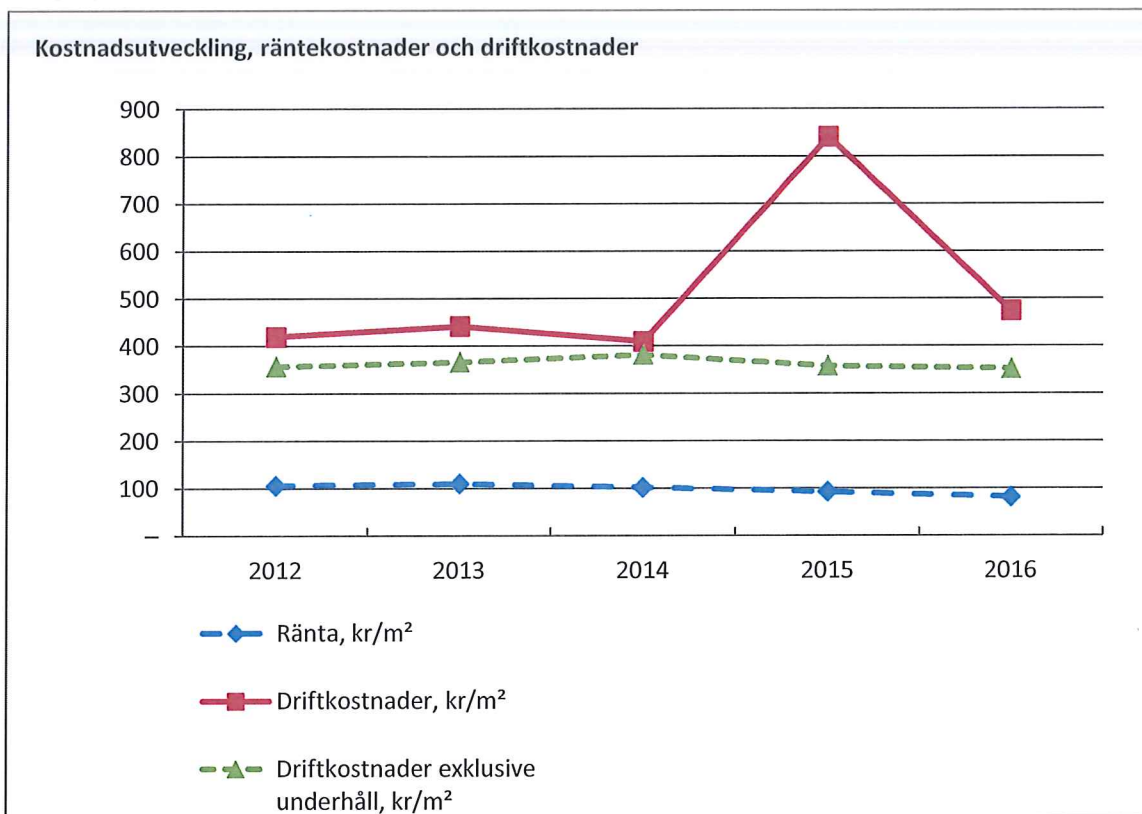
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 528 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 44 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

afs

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	23 708	23 490	23 078	22 715	22 012
Resultat efter finansiella poster	48	- 10 611	2 397	649	951
Årets resultat	48	- 10 611	2 397	649	946
Resultat exklusive avskrivningar	3 776	- 6 875	6 120	4 590	4 919
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	1 276	- 9 375	3 620	2 090	2 419
Avsättning till underhållsfond kr/m²	79	79	79	79	79
Balansomslutning	95 649	99 662	109 615	109 564	110 305
Soliditet	12%	11%	20%	18%	17%
Likviditet	343%	244%	408%	307%	223%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	688	679	667	655	634
Driftkostnader, kr/m²	474	841	409	441	419
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	352	358	382	366	356
Ränta, kr/m²	82	93	102	109	106
Underhållsfond, kr/m²	91	147	552	501	498
Lån, kr/m²	2 576	2 656	2 685	2 716	2 746

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

afs

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 821 858
Årets resultat före fondförändring	48 148
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>4 293 263</u>
Summa överskott	7 663 269

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	7 663 269
----------------------------	-----------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

af

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	23 707 817	23 489 664
Övriga rörelseintäkter	2	369 041	343 977
Summa rörelseintäkter, m.m.		24 076 858	23 833 641
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-16 601 158	-26 676 377
Övriga externa kostnader	4	- 891 028	- 824 369
Personalkostnader	5	- 270 162	- 328 571
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 727 877	-3 736 052
Summa rörelsekostnader		-21 490 226	-31 565 369
Rörelseresultat		2 586 632	-7 731 728
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	19 550	19 550
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	26 968	37 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 585 003	-2 935 702
Summa finansiella poster		-2 538 485	-2 878 928
Resultat efter finansiella poster		48 148	-10 610 656
Årets resultat		48 148	-10 610 656

afs

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	83 305 163	87 015 919
Inventarier, verktyg och installationer	11	47 589	64 710
Summa materiella anläggningstillgångar		83 352 752	87 080 629
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	425 500	212 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		425 500	212 500
Summa anläggningstillgångar		83 778 252	87 293 129
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 903	48 169
Övriga fordringar	13	1 050 526	1 089 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	706 063	742 743
Summa kortfristiga fordringar		1 765 493	1 880 485
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	6 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	6 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	10 105 477	4 488 417
Summa kassa och bank		10 105 477	4 488 417
Summa omsättningstillgångar		11 870 969	12 368 903
SUMMA TILLGÅNGAR		95 649 221	99 662 032

013

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		845 445	845 445
Underhållsfond		2 875 232	4 668 495
Summa bundet eget kapital		<u>3 720 677</u>	<u>5 513 940</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 615 121	16 432 515
Årets resultat		48 148	-10 610 656
Summa fritt eget kapital		<u>7 663 269</u>	<u>5 821 858</u>
Summa eget kapital		<u>11 383 946</u>	<u>11 335 799</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	80 806 592	83 265 340
Summa långfristiga skulder		<u>80 806 592</u>	<u>83 265 340</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	896 436	947 744
Leverantörsskulder		189 999	1 758 076
Skatteskulder		36 360	—
Övriga skulder	19	134 656	141 827
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 201 232	2 213 246
Summa kortfristiga skulder		<u>3 458 683</u>	<u>5 060 893</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>95 649 221</u>	<u>99 662 032</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		100 493 100	100 493 100
Summa ställda säkerheter		<u>100 493 100</u>	<u>100 493 100</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

AB

Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

AKS

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader, inkl bostadslånepost	Linjär		2022
Miljöbodar	Linjär	25	2024
Ombyggnad badrum	Linjär	25	2025
Entrépartier	Linjär	20	2026
Fönster	Linjär	40	2050
Lägenhetsdörrar	Linjär	40	2050
Balkonger och altaner	Linjär	40	2051
Cykelställ	Linjär	5	2019

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	21 773 665	21 511 494
Hyrer, lokaler	40 101	40 108
Hyrer, garage	979 276	980 369
Hyrer, p-platser	28 739	28 739
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 3 498	- 4 117
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 28	—
Rabatter	- 5 420	—
Elavgifter	894 981	933 071
	<u>23 707 817</u>	<u>23 489 664</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	272 089	271 807
Övriga ersättningar	60 208	68 871
Inkassointäkter	5 500	3 299
Försäkringsersättningar	31 245	—
	<u>369 041</u>	<u>343 977</u>

df

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	820 284	543 715
Underhåll	4 293 263	15 330 786
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	619 030	590 915
Försäkringspremier	349 728	344 342
Kabel- och digital-TV	293 412	282 348
Fastighetsskötsel	1 873 052	1 871 708
Trädgårdsskötsel	52 694	5 944
Återbäring från Riksbyggen	- 4 900	- 7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	5 863	—
Städning gemensamma utrymmen	158 624	1 350
Obligatoriska besiktningar	86 640	35 400
Bevakningskostnader	14 573	8 755
Snö- och halkbekämpning	53 021	173 626
Drift och förbrukning, övrigt	22 500	—
Förbrukningsmateriel	24 341	30 826
Vatten	1 175 658	1 145 044
El	1 654 060	1 553 108
Uppvärmning	4 496 389	4 166 380
Sophantering och återvinning	612 926	599 230
	<u>16 601 158</u>	<u>26 676 377</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	253 882	229 009
Förvaltningsarvode	408 527	329 771
IT-kostnader	23 301	81 235
Juridiska kostnader	6 127	5 100
Arvode, yrkesrevisor	20 600	28 000
Möteskostnader	2 661	5 039
Övriga förvaltningskostnader	1 974	1 800
Kreditupplysningar	11 956	4 358
Representation	7 136	1 024
Kontorsmateriel	57 781	21 582
Telefon och porto	11 971	8 063
Konstaterade förluster hyror/avgifter	5 775	27
Medlems- och föreningsavgifter	48 990	29 820
Köpta tjänster	28 670	78 641
Bankkostnader	900	900
Övriga externa kostnader	778	—
	<u>891 028</u>	<u>824 369</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	—	55 444
Övriga kostnadsersättningar	—	300
Fast styrelsearvode	120 656	115 140
Sammanträdesarvoden	58 422	46 345
Arvode till valberedningen	4 815	6 912
Övriga ersättningar	1 948	—
Arvode vicevärd	28 152	41 926
Föreningsvald revisor	4 863	4 722
Summa	<u>218 856</u>	<u>270 789</u>
Sociala kostnader	51 306	57 782



2016-06-30 2015-06-30

270 162 328 571

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader och bostadslånepost	1 359 697	1 359 697
Badrum	510 000	510 000
Miljöbod	76 000	76 000
Entrépartier	280 000	280 000
Fönster	534 625	534 625
Lägenhetsdörrar	287 875	287 875
Balkonger och altaner	662 559	662 559
Inventarier	17 121	25 296
	3 727 877	3 736 052

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

Utdelning på aktier och andelar i dotterföretag	19 550	19 550
	19 550	19 550

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	3 542
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	20 755	14 994
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	535	1 867
Övriga ränteintäkter	5 678	16 820
	26 968	37 223

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	2 581 613	2 932 167
Övriga räntekostnader	3 390	3 535
	2 585 003	2 935 702

afB

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	35 989 277	35 989 277
Bostadslånepost	1 481 687	1 481 687
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	5 600 000	5 600 000
Bredband	2 218 789	2 218 789
Badrum och miljöbodar	14 653 981	14 653 981
Fönster och lägenhetsdörrar	32 900 000	32 900 000
Balkonger och altaner	26 502 370	26 502 370

Summa anskaffningsvärden

135 336 429 135 336 429

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och bostadslånepost	-27 953 085	-26 593 388
Entrépartier	-2 520 000	-2 240 000
Bredband	-2 218 789	-2 218 789
Badrum och miljöbodar	-8 865 900	-8 279 900
Fönster och lägenhetsdörrar	-4 112 500	-3 290 000
Balkonger och altaner	-2 650 236	-1 987 677

-48 320 510 -44 609 754

Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost

-1 359 697 -1 359 697

Årets avskrivning entrépartier

- 280 000 - 280 000

Årets avskrivning badrum och miljöbodar

- 586 000 - 586 000

Årets avskrivning fönster och lägenhetsdörrar

- 822 500 - 822 500

Årets avskrivning balkonger och altaner

- 662 559 - 662 559

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-52 031 266 -48 320 510

Restvärde enligt plan vid årets slut

83 305 163 87 015 919

Varav

Byggnader och bostadslånepost	6 676 495	9 517 879
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	2 800 000	3 080 000
Badrum	4 593 433	5 103 333
Miljöbodar	608 648	684 748
Fönster	18 177 250	18 711 875
Lägenhetsdörrar	9 787 750	10 075 625
Balkonger och altaner	23 189 575	23 852 134

Taxeringsvärden

bostäder

215 000 000 191 000 000

lokaler

8 013 000 6 264 000

Totalt taxeringsvärde

223 013 000 197 264 000

varav byggnader

163 811 000 147 781 000

df

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	110 133	43 413
	110 133	43 413
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	—	66 720
	—	66 720
Summa anskaffningsvärden	110 133	110 133
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 45 423	- 20 127
	- 45 423	- 20 127
Årets avskrivningar		
Maskiner	—	- 8 175
Inventarier och verktyg	- 17 121	- 17 121
	- 17 121	- 25 296
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 62 544	- 45 423
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 589	64 710
Varav		
Maskiner och inventarier	47 589	64 710

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

851 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	425 500	212 500
	425 500	212 500

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	—	44 725
Skattekonto	1 025 026	1 019 348
Fordran avseende utlägg för pantbrevskostnader	25 500	25 500
	1 050 526	1 089 573

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 726	—
Förutbetalda försäkringspremier	176 963	172 765
Förutbetald renhållning	7 988	—
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 616	71 002
Övriga förutbetalda driftkostnader	433 938	470 505
Övriga förutbetalda kostnader	—	15 638
Övriga periodiserade kostnader	12 833	12 833
	706 063	742 743

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	6 000 000
	—	6 000 000



2016-06-30

2015-06-30

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	7 000 000	—
Förvaltningskonto i Swedbank	3 102 477	4 485 417
	<u>10 105 477</u>	<u>4 488 417</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	123 902	721 543	4 668 495	16 432 515	-10 610 656
Disposition enl. årsstämmobeslut				-10 610 656	10 610 656
Reservering underhållsfond			2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-4 293 263	4 293 263	
Årets resultat					48 148
Vid årets slut	123 902	721 543	2 875 232	7 615 121	48 148

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 48 148 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 841 410 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	81 703 028	84 213 084
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 896 436	- 947 744
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	80 806 592	83 265 340

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,19%	2020-04-20	7 328 440		74 780	7 253 660
SBAB BANK AB	3,41%	2022-04-20	7 328 190		74 780	7 253 410
SBAB BANK AB	3,81%	2017-01-27	10 725 000		50 000	10 675 000
SBAB BANK AB	3,81%	2017-01-27	10 730 000		50 000	10 680 000
STADSHYPOTEK	1,45%	2016-08-09	867 132		93 384	773 748
STADSHYPOTEK	1,45%	2016-08-09	1 761 264		60 044	1 701 220
STADSHYPOTEK	1,45%	2016-08-09	1 858 704		63 364	1 795 340
STADSHYPOTEK	1,47%	2020-04-30	2 378 384		25 852	2 352 532
STADSHYPOTEK	1,48%	2021-06-01		2 880 000	195 000	2 685 000
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30		2 800 000	63 000	2 737 000
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30		5 100 000	114 750	4 985 250
STADSHYPOTEK	2,21%	2016-01-30	5 036 250		5 036 250	
STADSHYPOTEK	2,21%	2016-01-30	2 765 000		2 765 000	
STADSHYPOTEK	2,79%	2018-01-30	2 913 125		29 500	2 883 625
STADSHYPOTEK	2,79%	2018-01-30	2 765 000		28 000	2 737 000
STADSHYPOTEK	2,79%	2018-01-30	1 176 110		11 912	1 164 198
STADSHYPOTEK	4,32%	2016-06-01	1 641 340		1 641 340	
STADSHYPOTEK	4,32%	2016-06-01	2 685 000		2 685 000	
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,97%	Rörligt	1 715 950		19 000	1 696 950
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,98%	Rörligt	3 020 639		16 556	3 004 083
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,37%	2019-10-25	6 937 500		75 000	6 862 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,98%	2017-09-25	6 937 500		75 000	6 862 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,45%	2018-06-25	3 642 556		42 544	3 600 012
			84 213 084	10 780 000	13 290 056	81 703 028

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 896 436 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 585 744 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 77 220 848 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

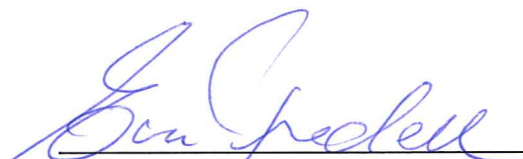
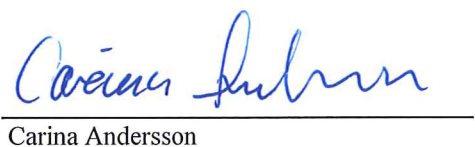
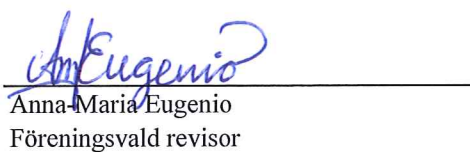
Medlemmarnas reparationsfonder	134 656	136 234
Skuld sociala avgifter och skatter	—	1 156
Avräkningsskul till medlem	—	4 437
	134 656	141 827

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	22 097	21 526
Upplupna räntekostnader	178 552	207 925
Upplupna revisionsarvoden	25 463	24 722
Upplupna styrelsearvoden	66 417	64 481
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 908 703	1 894 592
	2 201 232	2 213 246



Västerås 2016-10-06


Kurt Söderlund
Eva Fredell
Hans Eklundh
Hassan Mahdi
Jan Åke Larsson
Ornela Brkic
Carina AnderssonVår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-24
Ernst & Young AB
Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor
Anna-Maria Eugenio
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås, org.nr 778000-7279

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Västerås 24/10 2016

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Anna-Maria Eugenio
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

BRF VÄSTERÄNGEN I VÄSTERÅS

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF VÄSTERÄNGEN I
VÄSTERÅS i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se