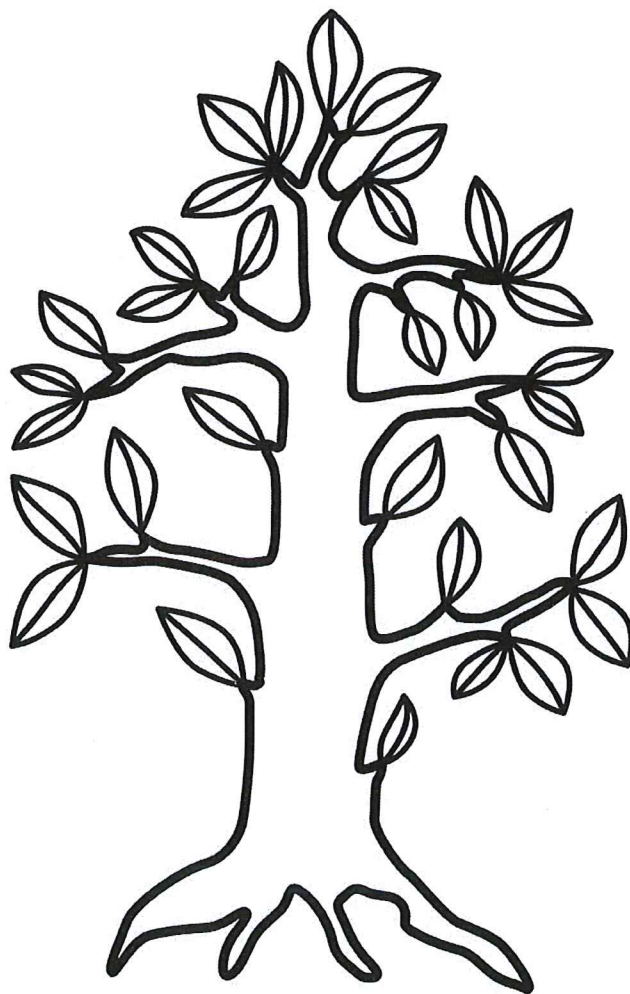

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

BRF Västerängen i Västerås
Org nr: 778000-7279



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västerängen

Tid: Torsdag 16 november 2017 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 Kurt Söderlund, Jan-Åke Larsson och 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.
- 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.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västerängen i Västerås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader samt lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 690 tkr främst pga högre kostnader för värme el o vatten.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 343 % till 443 %

I resultatet ingår avskrivningar med 3 724 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 877 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
27	96	207	96	0	0	426
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:1		Antal garage:215		

Total tomtarea: 19 586 m²

Total bostadsarea: 31 629 m²

Total lokalarea: 3 344 m²

DB

Riksbyggen 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.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 921 tkr och planerat underhåll för 1 135 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 71 373 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 379 tkr (75 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 79 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	16
Installationer (Mälarenergi)	375
Huskropp utvändigt (Målningsarbeten)	229
Markytor (Mark utanför "Festbunkern")	516

af

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Eklundh	Ordförande	Stämman	2018
Kurt Söderlund	Vice ordförande	Stämman	2017
Eva Fredell	Sekreterare	Stämman	2018
Ornela Brkic	Ledamot	Stämman	2017
Jan-Åke Larsson	Ledamot	Stämman	2017
Hassan Mahdi	Ledamot	Stämman	2018
Carina Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Delerud	Stämman	2017
Andreas Larsen	Stämman	2017
Marco Pössl	Stämman (avflytt under året)	2017
Malin Hanzen	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Anna Maria Eugenio	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag

Revisorssuppleanter
Åsa Forsmark

Valberedning	Kommentar
Tarja Toivonen	Sammanställande
Tobias Lövås	

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

AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 528 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 537 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

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

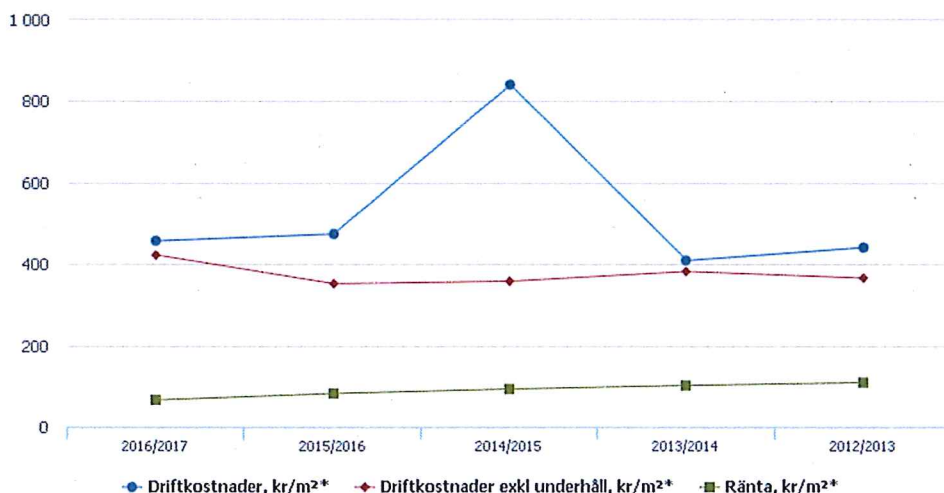
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 692 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 48 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade .

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning*	23 952	23 708	23 490	23 078	22 715
Resultat efter finansiella poster*	3 153	48	-10 611	2 397	649
Årets resultat	3 153	48	-10 611	2 397	649
Resultat före avskrivningar	6 877	3 776	-6 875	6 120	4 590
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	4 377	1 276	-9 375	3 620	2 090
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	79	79	79	79	79
Balansomslutning	94 776	95 649	99 662	109 615	109 564
Soliditet %*	15	12	11	20	18
Likviditet %	446	343	244	408	307
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	692	688	679	667	655
Driftkostnader, kr/m ² *	461	474	841	409	441
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² *	425	352	358	382	366
Ränta, kr/m ² *	65	82	93	102	109
Underhållsfond, kr/m ²	134	91	147	552	501
Lån, kr/m ²	2 461	2 576	2 656	2 685	2 716

46

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	721 543	123 902	0	2 875 232	7 615 121	48 148
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					48 148	-48 148
Reservering underhållsfond				2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 135 413	1 135 413	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						3 152 754
Vid årets slut	721 543	123 902	0	4 239 819	6 298 682	3 152 754

Resultatdisposition

Balanserat resultat	7 663 269
Årets resultat	3 152 754
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 135 413
Summa	9 451 436
Extra avsättning till underhållsfond	7 000 000
Att balansera i ny räkning	2 451 436

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

AB

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	23 952 690	23 707 817
Övriga rörelseintäkter	Not 3	366 961	369 041
Summa rörelseintäkter		24 319 651	24 076 858
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-14 578 418	-16 855 040
Övriga externa kostnader	Not 5	-633 085	-637 147
Personalkostnader	Not 6	-257 297	-270 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 724 100	-3 727 877
Summa rörelsekostnader		-19 192 900	-21 490 226
RÖRELSERESULTAT		5 126 751	2 586 632
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	39 146	19 550
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	41 674	26 968
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-2 054 817	-2 585 003
Summa finansiella poster		-1 973 997	-2 538 485
Resultat efter finansiella poster		3 152 754	48 148
Resultat före skatt		3 152 754	48 148
Årets resultat		3 152 754	48 148

AB

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	79 594 407	81 823 476
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	34 245	47 589
Bostadslånepost överförd till byggnader o mark		0	1 481 687
Summa materiella anläggningstillgångar		79 628 652	83 352 752
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	425 500	425 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		425 500	425 500
Summa anläggningstillgångar		80 054 152	83 778 252
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	25 853	8 903
Övriga fordringar	Not 15	1 073 809	1 050 526
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	280 111	706 063
Summa kortfristiga fordringar		1 379 773	1 765 493
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	13 341 713	10 105 477
Summa kassa och bank		13 341 713	10 105 477
Summa omsättningstillgångar		14 721 487	11 870 969
SUMMA TILLGÅNGAR		94 775 639	95 649 221

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		845 445	845 445
Fond för yttre underhåll		4 239 820	2 875 232
Summa bundet eget kapital		5 085 265	3 720 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 298 682	7 615 121
Årets resultat		3 152 754	48 148
Summa fritt eget kapital		9 451 436	7 663 269
Summa eget kapital		14 536 700	11 383 946
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	76 936 892	80 806 592
Summa långfristiga skulder		76 936 892	80 806 592
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 19	0	189 999
Skatteskulder	Not 20	56 335	36 360
Övriga skulder	Not 21	133 482	134 656
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 22	895 568	896 436
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 216 662	2 201 232
Summa kortfristiga skulder		3 302 046	3 458 683
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 775 639	95 649 221

af

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader inkl. bostadslånepost	Linjär	50	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 avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	21 882 891	21 773 665
Hyrer, lokaler	40 354	40 101
Hyrer, garage	979 392	979 276
Hyrer, p-platser	28 736	28 739
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 460	-3 498
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-139	-28
Rabatter	0	-5 420
Elavgifter	1 030 916	894 981
Summa nettoomsättning	23 952 690	23 707 817

AS

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Kabel-tv-avgifter	272 157	272 089
Övriga lokalintäkter	27 830	14 523
Övriga ersättningar	15 912	14 800
Fakturerade kostnader	1 320	5 500
Övriga sidointäkter	450	5 150
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	38	7
Övriga rörelseintäkter	49 255	25 727
Försäkringsersättningar	0	31 245
Summa övriga rörelseintäkter	366 961	369 041

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-1 135 413	-4 293 263
Reparationer	-920 562	-820 284
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-639 005	-619 030
Försäkringspremier	-358 923	-349 728
Kabel- och digital-TV	-293 543	-293 412
Återbäring från Riksbyggen	7 900	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 956	-5 863
Obligatoriska besiktningar	-52 696	-86 640
Bevakningskostnader	-8 567	-14 573
Snö- och halkbekämpning	-137 250	-53 021
Drift och förbrukning, övrigt	0	-22 500
Förbrukningsinventarier och programvara"	-20 584	-24 341
Vatten	-1 243 072	-1 175 658
Fastighetsel	-1 831 918	-1 654 060
Uppvärmning	-5 066 483	-4 496 389
Sophantering och återvinning	-681 393	-612 926
Förvaltningsarvode drift	-2 192 953	-2 338 252
Summa driftkostnader	-14 578 418	-16 855 040

RS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsarvode administration	-487 184	-408 527
IT-kostnader	-32 626	-23 301
Arvode, yrkesrevisorer	-21 000	-20 600
Övriga förvaltningskostnader	-1 106	-4 635
Kreditupplysningar	-10 450	-18 083
Representation	-4 089	-7 136
Kontorsmateriel	-20 084	-57 781
Telefon och porto	-12 263	-11 971
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-30	-5 775
Medlems- och föreningsavgifter	-34 080	-48 990
Bankkostnader	-900	-900
Övriga externa kostnader	-9 273	-29 448
Summa övriga externa kostnader	-633 085	-637 147

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Lön till kollektivanställda	-6 179	-338
Styrelsearvoden	-120 823	-120 656
Sammanträdesarvoden	-56 141	-58 422
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 550	-37 830
Övriga kostnadsersättningar	-1 035	-1 610
Övriga personalkostnader	-9 904	0
Summa personalkostnader	-201 632	-218 856
Sociala kostnader	-55 665	-51 306
	-257 297	-270 162

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 359 697	-1 359 697
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-1 172 559	-1 172 559
Avskrivning Byggnadsinventarier	-76 000	-76 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 102 500	-1 102 500
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 344	-17 121
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 724 100	-3 727 877

dB

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	39 146	19 550
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	39 146	19 550

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	38 288	20 755
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	535
Övriga ränteintäkter	3 356	5 678
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 674	26 968

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-2 054 817	-2 585 003
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 054 817	-2 585 003

OK

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader och Bostadslånepost	37 470 964	37 470 964
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	135 336 429	135 336 429
Summa anskaffningsvärden	135 336 429	135 336 429
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och bostadslånepost	-29 312 782	-27 953 085
Entrépartier	-2 800 000	-2 520 000
Bredband	-2 218 789	-2 218 789
Badrum och miljöbodar	-9 451 900	-8 865 900
Fönster och lägenhetsdörrar	-4 935 000	-4 112 500
Balkonger och altaner	-3 312 795	-2 650 236
	-52 031 266	-48 320 510
Årets avskrivningar		
Årets avskrivningar Byggnader och bostadslånepost	-1 359 697	-1 359 697
Årets avskrivningar Entrépartier	-280 000	-280 000
Årets avskrivningar Badrum och miljöbodar	-586 000	-586 000
Årets avskrivningar Fönster och lägenhetsdörrar	-822 500	-822 500
Årets avskrivningar Balkonger och altaner	-662 559	-662 559
Summa ackumulerade avskrivningar	-55 742 022	-52 031 266
Restvärde enligt plan vid årets slut	79 594 407	83 305 163
Varav		
Byggnader och Bostadslånepost	6 798 485	6 676 495
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	2 520 000	2 800 000
Badrum och miljöbodar	4 616 081	5 202 081
Fönster och lägenhetsdörrar	27 142 500	27 965 000
Balkonger och altaner	22 527 016	23 189 575
Taxeringsvärden		
Bostäder	215 000 000	215 000 000
Lokaler	8 013 000	8 013 000
Totalt taxeringsvärde	223 013 000	223 013 000
Varav byggnader	163 811 000	163 811 000

45

Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Anskaffningsvärden vid årets början		
Maskiner och inventarier	110 133	110 133
Summa anskaffningsvärden	110 133	110 133
Årets avskrivningar	-13 344	-17 121
Accumulerade avskrivningar enligt plan	-75 888	-62 544
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 245	47 589

Not 13 Andra långfristiga fordringar		
	2017-06-30	2016-06-30
851 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	425 500	425 500
Summa andra långfristiga fordringar	425 500	425 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	24 952	12 240
Kundfordringar	901	-3 337
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	25 853	8 903

Not 15 Övriga fordringar		
	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	16 610	0
Skattekonto	1 028 382	1 025 026
Fordringar hos leverantörer	28 817	25 500
Summa övriga fordringar	1 073 809	1 050 526

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	1 726
Förutbetalda försäkringspremier	181 961	176 963
Förutbetalda driftkostnader	0	433 938
Förutbetald renhållning	0	7 988
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	72 616
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	98 151	12 833
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	280 111	706 063

Not 17 Kassa och bank		
	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	9 040 014	7 000 000
Transaktionskonto	4 298 700	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	3 102 477
Summa kassa och bank	13 341 713	10 105 477

013

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	77 832 460	81 703 028
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-895 568	-896 436
Långfristig skuld vid årets slut	76 936 892	80 806 592

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	3,41%	2022-04-20	7 253 410,00	0,00	74 780,00	7 178 630,00
SBAB	3,19%	2020-04-20	7 253 660,00	0,00	74 780,00	7 178 880,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2020-01-30	0,00	4 155 000,00	6 250,00	4 148 750,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2017-11-09	773 748,00	0,00	93 384,00	680 364,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2017-11-09	1 701 220,00	0,00	60 044,00	1 641 176,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2017-11-09	1 795 340,00	0,00	63 364,00	1 731 976,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2018-01-30	2 883 625,00	0,00	29 500,00	2 854 125,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2018-01-30	2 737 000,00	0,00	28 000,00	2 709 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2018-01-30	1 164 198,00	0,00	11 912,00	1 152 286,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2020-04-30	2 352 532,00	0,00	25 852,00	2 326 680,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	2 737 000,00	0,00	28 000,00	2 709 000,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	4 985 250,00	0,00	51 000,00	4 934 250,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2021-06-01	2 685 000,00	0,00	26 852,00	2 658 148,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-01-30	0,00	5 000 000,00	6 250,00	4 993 750,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-01-30	0,00	4 150 000,00	6 250,00	4 143 750,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2020-01-30	0,00	5 000 000,00	6 250,00	4 993 750,00
SWEDBANK	4,45%	2018-06-25	3 600 012,00	0,00	42 544,00	3 557 468,00
SWEDBANK	0,96%	2018-12-31	3 004 083,00	0,00	16 556,00	2 987 527,00
SWEDBANK	0,95%	2018-12-31	1 696 950,00	0,00	19 000,00	1 677 950,00
SWEDBANK	1,37%	2019-10-25	6 862 500,00	0,00	75 000,00	6 787 500,00
SWEDBANK	3,98%	2017-09-25	6 862 500,00	0,00	75 000,00	6 787 500,00
Summa			60 348 028,00	18 305 000,00	820 568,00	77 832 460,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 895 t kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 890 tkr årligen
I samband med villkorsändring av två lån gjordes en extra amortering om 3 000 000 kr.

Not 19 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	-3 317	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 317	189 999
Summa leverantörsskulder	0	189 999

Not 20 Skatteskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skatteskulder	56 335	36 360
Summa skatteskulder	56 335	36 360



Not 21 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	133 482	134 656
Summa övriga skulder	133 482	134 656

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	895 568	896 436
Summa övriga skulder till kreditinstitut	895 568	896 436

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna löner	-737	0
Upplupna sociala avgifter	24 620	22 097
Upplupna räntekostnader	209 150	178 552
Upplupna kostnader för renhållning	17 543	0
Upplupna revisionsarvoden	21 000	25 463
Upplupna styrelsearvoden	120 518	66 417
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	42 300	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 782 268	1 908 703
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 216 662	2 201 232

Not 24 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter		
Företagsinteckning	100 493 100	100 493 100
Eventualförpliktelser		
Företagsinteckning	Inga	Inga

dB

Styrelsens underskrifter

Västerås 2017-10-10

Ort och datum



Hans Eklundh



Eva Fredell



Jan-Åke Larsson



Carina Andersson



Kurt Söderlund



Hassan Mahdi

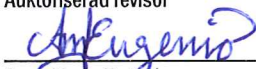


Ornela Brkic

Vår revisionsberättelse 2017-10-25
Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Anna Maria Eugénio
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås för räkenskapsåret 2016-07-01-2017-06-30.

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 2017 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 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 på fel.

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 att 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 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Västerången i Västerås för räkenskapsåret 2016-07-01-2017-06-30, 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 revisionssed 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
- 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 räkenskaper. 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 25/10 2017

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Anna Maria Eugenio
Förtroendevald revisor

BRF Västerängen i Västerås

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF Västerängen i
Västerås i samarbete med Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

