

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

BRF Västerängen i Västerås
Org nr: 778000-7279



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västerängen

Tid: Onsdag 21 november 2018 kl 19

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 (2-6) och suppleanter (2-6).
- 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**.
- 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
2017-07-01 till 2018-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll och självrisk p.g.a. vattenskada. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 14 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 443 % till 587 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 727 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 663 tkr. Avskrivningar 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 var fullförsäkrade i Länsförsäkringar till 2017-12-31. Från 2018-01-01 är fastigheterna fullförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
26	96	207	96	425

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Husbilsparkering
3	220	17

Total tomtarea 19 586 m²

Total bostadsarea 31 629 m²

Total lokalarea 3 344 m²

Årets taxeringsvärde 223 013 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 223 013 000 kr

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 reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 671 tkr och planerat underhåll för 1 453 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 243 807 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 8 127 tkr (257 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 79 kr/m². Extra avsättning enligt stämmobeslut har skett med 221 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	494
Installationer	349
Husropp utvändigt	611

df

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Eklundh	Ordförande	Stämman	2018
Eva Fredell	Vice ordförande	Stämman	2018
Ornela Brkic	Sekreterare	Stämman	2019
Carina Delerud	Vice sekreterare	Stämman	2019
Hassan Mahdi	Ledamot	Stämman	2018
Jan-Åke Larsson	Ledamot	Stämman	2019
Amanda Wegerman	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Normansson	Stämman	2018
Anders Persson	Stämman	2018
Tobias Löfvås	Stämman	2018
Ove Sundlin	Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Åsa Forsmark	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Pia Andersson	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Tarja Toivonen	Sammankallande
Jane Berg	
Marcus Wiss	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 528 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 40 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 535 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

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

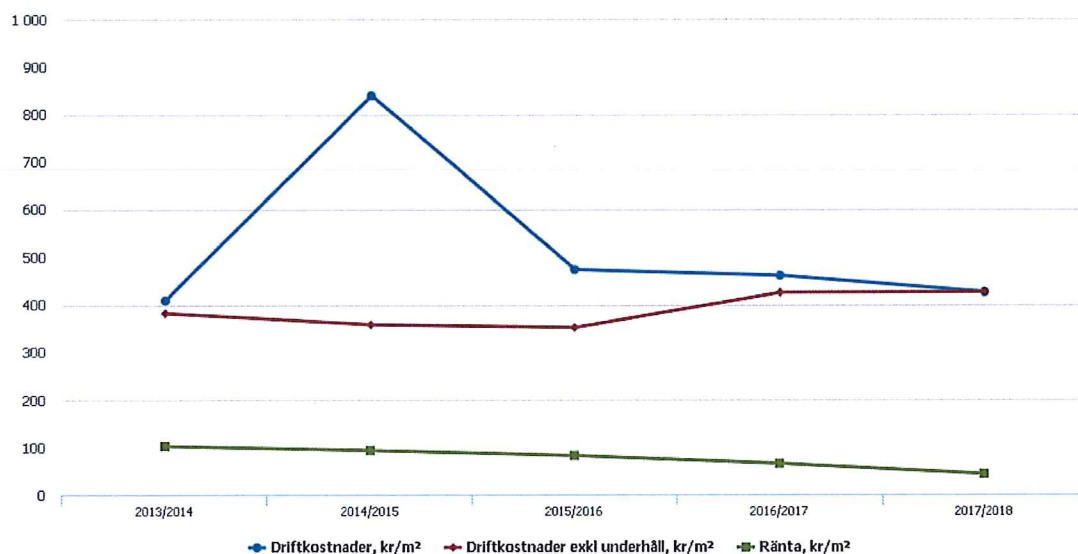
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1,5%.

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

34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 48 st.).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	23 647	23 952	23 708	23 490	23 078
Resultat efter finansiella poster	2 936	3 153	48	-10 611	2 397
Årets resultat	2 937	3 153	48	-10 611	2 397
Resultat exklusive avskrivningar	6 663	6 877	3 776	-6 875	6 120
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 163	4 377	1 276	-9 375	3 620
Avsättning till underhållsfond kr/m²	79	79	79	79	79
Balansomslutning	95 629	94 776	95 649	99 662	109 615
Soliditet %	15	15	12	11	20
Likviditet %	587	446	343	244	408
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	692	692	688	679	667
Driftkostnader, kr/m²	426	461	474	841	409
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	426	425	352	358	382
Ränta, kr/m²	43	65	82	93	102
Underhållsfond, kr/m²	551	134	91	147	552
Lån, kr/m²	2 167	2 461	2 576	2 656	2 685

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

45

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	4 239 820	6 298 682	3 152 754
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				7 000 000	-7 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 152 754	-3 152 754
Reservering underhållsfond				2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 453 137	1 453 137	
Årets resultat						2 936 507
Vid årets slut	721 543	123 902	0	12 286 683	1 404 573	2 936 507

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	2 451 436
Årets resultat	2 936 507
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 453 137
Summa	4 341 079

Styrelsen föreslår följande behandling av den balanserade vinsten:

Extra avsättning till underhållsfonden	1 000 000
Att balansera i ny räkning	3 341 079

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	23 646 736	23 952 690
Övriga rörelseintäkter	Not 3	417 434	366 961
Summa rörelseintäkter		24 064 170	24 319 651
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-14 914 337	-14 578 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-794 598	-633 085
Personalkostnader	Not 6	-254 350	-257 297
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 726 804	-3 724 100
Summa rörelsekostnader		-19 690 089	-19 192 900
Rörelseresultat		4 374 081	5 126 751
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	40 800	39 146
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	41 648	41 674
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 520 021	-2 054 817
Summa finansiella poster		-1 437 574	-1 973 997
Resultat efter finansiella poster		2 936 507	3 152 754
Årets resultat		2 936 507	3 152 754

AB

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	75 884 725	79 594 407
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	17 124	34 245
Summa materiella anläggningstillgångar		75 901 848	79 628 652
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	425 500	425 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		425 500	425 500
Summa anläggningstillgångar		76 327 348	80 054 152
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	41 019	25 853
Övriga fordringar	Not 15	53 882	1 073 809
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	283 038	280 111
Summa kortfristiga fordringar		377 939	1 379 773
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	18 923 739	13 341 713
Summa kassa och bank		18 923 739	13 341 713
Summa omsättningstillgångar		19 301 678	14 721 487
Summa Tillgångar		95 629 026	94 775 639

AB

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		845 445	845 445
Fond för yttre underhåll		12 286 683	4 239 820
Summa bundet eget kapital		13 132 128	5 085 265
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 404 572	6 298 682
Årets resultat		2 936 507	3 152 754
Summa fritt eget kapital		4 341 079	9 451 436
Summa eget kapital		17 473 208	14 536 700
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	74 870 169	76 936 892
Summa långfristiga skulder		74 870 169	76 936 892
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	918 608	895 568
Leverantörsskulder	Not 20	20 353	0
Skatteskulder	Not 21	55 905	56 335
Övriga skulder	Not 22	138 297	133 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 152 486	2 216 662
Summa kortfristiga skulder		3 285 649	3 302 046
Summa Eget kapital och Skulder		95 629 026	94 775 639



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25
Miljöbodar	Linjär	25
Ombyggnad badrum	Linjär	25
Entrépartier	Linjär	20
Fönster	Linjär	40
Lägenhetsdörrar	Linjär	40
Balkonger och altaner	Linjär	40
Cykelställ	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	21 883 296	21 882 891
Hyror, lokaler	41 626	40 354
Hyror, garage	976 928	979 392
Hyror, p-platser	28 704	28 736
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 804	-9 460
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-834	-139
Rabatter	-1 092	0
Elavgifter	727 912	1 030 916
Summa nettoomsättning	23 646 736	23 952 690

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	270 240	272 157
Övriga lokalintäkter	31 150	27 830
Övriga ersättningar	73 002	15 912
Fakturerade kostnader	2 510	1 320
Övriga sidointäkter	0	450
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	38
Övriga rörelseintäkter	40 531	49 255
Summa övriga rörelseintäkter	417 434	366 961

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-1 453 137	-1 135 413
Reparationer	-670 540	-920 562
Självrisk	-189 029	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-648 355	-639 005
Försäkringspremier	-354 021	-358 923
Kabel- och digital-TV	-300 391	-293 543
Återbäring från Riksbyggen	10 875	7 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 175	-3 956
Serviceavtal	-11 246	0
Obligatoriska besiktningar	0	-52 696
Bevakningskostnader	-28 635	-8 567
Snö- och halkbekämpning	-98 879	-137 250
Förbrukningsinventarier	-38 817	-20 584
Vatten	-1 327 596	-1 243 072
Fastighetsel	-1 830 600	-1 831 918
Uppvärmning	-4 936 607	-5 066 483
Sophantering och återvinning	-752 269	-681 393
Förvaltningsarvode drift	-2 278 916	-2 192 953
Summa driftkostnader	-14 914 337	-14 578 418

13

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-500 200	-487 184
IT-kostnader	-46 070	-32 626
Arvode, yrkesrevisorer	-21 888	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-9 855	-1 106
Kreditupplysningar	-253	-10 450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-63 410	0
Representation	-4 000	-4 089
Kontorsmateriel	-40 095	-20 084
Telefon och porto	-8 413	-12 263
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-215	-30
Medlems- och föreningsavgifter	-34 080	-34 080
Bankkostnader	-10 581	-900
Övriga externa kostnader	-55 538	-9 273
Summa övriga externa kostnader	-794 598	-633 085

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 619	-6 179
Styrelsearvoden	-124 596	-120 823
Sammanträdesarvoden	-59 108	-56 141
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 648	-7 550
Övriga kostnadsersättningar	-4 840	-1 035
Pensionskostnader	-83	0
Övriga personalkostnader	0	-9 904
Sociala kostnader	-44 456	-55 665
Summa personalkostnader	-254 350	-257 297

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 358 464	-1 359 697
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 351 218	-2 351 059
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 121	-13 344
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-3 726 804	-3 724 100



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	40 800	39 146
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	40 800	39 146

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	41 469	38 288
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	179	30
Övriga ränteintäkter	0	3 356
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	41 648	41 674

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 517 927	-2 054 817
Övriga räntekostnader	-2 075	0
Övriga finansiella kostnader	-19	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 520 021	-2 054 817



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	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
	135 336 429	135 336 429
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	135 336 429	135 336 429
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och bostadslånepost	-30 672 479	-29 312 782
Entrépartier	-3 080 000	-2 800 000
Bredband	-2 218 789	-2 218 789
Badrum och miljöbodar	-10 037 900	-9 451 900
Fönster och lägenhetsdörrar	-5 757 500	-4 935 000
Balkonger och altaner	-3 975 354	-3 312 795
	- 55 742 022	- 52 031 266
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost	-1 358 464	-1 359 697
Årets avskrivning Entrépartier	-280 000	-280 000
Årets avskrivning Badrum och miljöbodar	-586 159	-586 000
Årets avskrivning Fönster och lägenhetsdörrar	-822 500	-822 500
Årets avskrivning Balkonger och altaner	-662 559	-662 559
	- 3 709 682	- 3 710 756
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 59 451 704	- 55 742 022
 Restvärde enligt plan vid årets slut	75 884 725	79 594 407
Varav		
Byggnader och bostadslånepost	5 440 021	6 798 485
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	2 240 000	2 520 000
Badrum och miljöbodar	4 029 922	4 616 081
Fönster och lägenhetsdörrar	26 320 000	27 142 500
Balkonger och altaner	21 864 457	22 527 016
 Taxeringsvärden	2017	2016
Byggnader	163 811 000	163 811 000
Mark	59 202 000	59 202 000
Totalt taxeringsvärde	223 013 000	223 013 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	110 133	110 133
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	110 133	110 133
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-75 888	-62 544
	- 75 888	- 62 544
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-17 121	-13 344
	- 17 121	- 13 344
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-93 009	-75 888
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 93 009	- 75 888
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 124	34 245
Varav		
Maskiner och inventarier	17 124	34 245

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
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

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	34 957	24 952
Kundfordringar	6 062	901
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	41 019	25 853

Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	0	16 610
Skattekonto	28 382	1 028 382
Fordringar hos leverantörer	25 500	28 817
Summa övriga fordringar	53 882	1 073 809

03

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	61 709	0
Förutbetalda försäkringspremier	172 061	181 961
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 232	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 036	98 151
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	283 038	280 111

Not 17 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	0	3 000
Bankmedel	11 060 573	9 040 014
Transaktionskonto	7 863 165	4 298 700
Summa kassa och bank	18 923 739	13 341 713



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30

2017-06-30

Inteckningslån

75 788 777

77 832 460

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut

-918 608

-895 568

Långfristig skuld vid årets slut
74 870 169
76 936 892

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,67 %		1 152 286,00	0,00	1 152 286,00	0,00
SWEDBANK	1,37 %		6 787 500,00	0,00	6 787 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2018-11-09	680 364,00	0,00	93 384,00	586 980,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2018-11-09	1 641 176,00	0,00	60 044,00	1 581 132,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2018-11-09	1 731 976,00	0,00	63 364,00	1 668 612,00
SWEDBANK	1,05%	2018-12-31	1 677 950,00	0,00	19 000,00	1 658 950,00
SWEDBANK	1,117%	2018-12-31	2 987 527,00	0,00	16 556,00	2 970 971,00
SWEDBANK	1,37%	2019-10-25	6 787 500,00	0,00	75 000,00	6 712 500,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2020-01-30	4 148 750,00	0,00	25 000,00	4 123 750,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2020-01-30	4 993 750,00	0,00	25 000,00	4 968 750,00
SBAB	3,19%	2020-04-20	7 178 880,00	0,00	74 780,00	7 104 100,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2020-04-30	2 326 680,00	0,00	25 852,00	2 300 828,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	2 709 000,00	0,00	28 000,00	2 681 000,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	4 934 250,00	0,00	51 000,00	4 883 250,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2021-06-01	2 658 148,00	0,00	26 852,00	2 631 296,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-01-30	4 143 750,00	0,00	25 000,00	4 118 750,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-01-30	4 993 750,00	0,00	25 000,00	4 968 750,00
SBAB	3,41%	2022-04-20	7 178 630,00	0,00	74 780,00	7 103 850,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	0,00	3 374 750,00	25 311,00	3 349 439,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	0,00	3 394 000,00	25 455,00	3 368 545,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	2 709 000,00	0,00	34 440,00	2 674 560,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	2 854 125,00	0,00	36 285,00	2 817 840,00
SWEDBANK	1,45%	2023-06-21	3 557 468,00	0,00	42 544,00	3 514 924,00
Summa			77 832 460,00	6 768 750,00	8 812 433,00	75 788 777,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 918.608,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3.674.432,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 71.195.737,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30

2017-06-30

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut

918 608

895 568

Summa övriga skulder till kreditinstitut
918 608
895 568


Not 20 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	20 353	-3 317
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	3 317
Summa leverantörsskulder	20 353	-3 317

Not 21 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	55 905	56 335
Summa skatteskulder	55 905	56 335

Not 22 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	133 317	133 482
Avräkning hyror och avgifter	4 980	0
Clearing	0	4 567
Summa övriga skulder	138 297	138 049

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	0	-737
Upplupna sociala avgifter	16 767	24 620
Upplupna räntekostnader	175 600	209 150
Upplupna kostnader för renhållning	15 976	17 543
Upplupna revisionsarvoden	21 700	21 000
Upplupna styrelsearvoden	55 888	120 518
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	42 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 866 555	1 782 268
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 152 486	2 216 662

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	100 493 100	100 493 100

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Inga

Inga

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



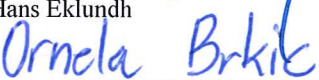
Styrelsens underskrifter

Västerås 2018-11-05

Ort och datum



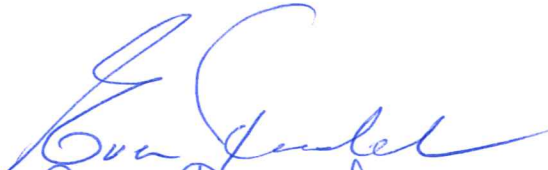
Hans Eklundh



Ornela Brkic



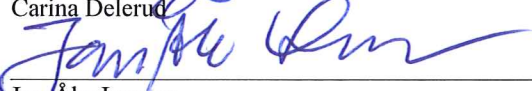
Hassan Mahdi


Amanda Wegerman

Eva Fredell



Carina Delerud



Jan Åke Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-09

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Åsa Forsmark
Förtroendevald 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 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Västerängen i Västerås för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 trygghetssätt.

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 den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 9/11-2018

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Asa Forsmark
Förtroendevald revisor