

**Brf Irsta Äng**  
**Org nr 716454-6926**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

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

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2015-10-22 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Hans Johansson	Ordförande	2016
Ann-Mari Nilsson	Ledamot	2017
Arne Ahlinder	Ledamot	2017
Alvar Kårvall	Ledamot	2016
Birgitta Wickström	Suppleant	2016

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman. 2015-11-03 hölls en extra stämma avseende andra beslutet för antagande av nya stadgar. Det första beslutet togs på ordinarie föreningsstämma.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Nikola Vukas och Helena Andersson.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen. Därtill reserverades 15 000 kr för att ersätta medlemmar för skötsel av gräsmattor, häck, planteringar, buskar, renhållning av soprum, och materialförråd.

Föreningen förvärvade fastigheten Irsta Kyrkby 7:12, Västerås kommun per 2006-06-16. Slutuppgörelsen med Aros bygg gjordes 2008-09-30. På fastigheten har uppförts 5 huskroppar med vardera 4 lägenheter och 4 förråd, 20 carport i längor samt föreningsförråd, undercentral och 2 miljöbodar. Inflyttning ägde rum april-maj 2007.

Total bostadsyta: 1 687,6 m<sup>2</sup>.

Samtliga lägenheter har upplåtits med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen. Fullserviceavtal med Anticimex ingår i försäkringen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.



*Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret*

Under det gångna räkenskapsåret har styrelsen arbetat med följande:

- Innestående medel i fonden uppgår till 687 752 kr.
- Vi har ökat avsättningen till underhållsfonden från 92 700 kr per år till 135 000 kr per år.
- Målningen av våra fastigheter har färdigställts till en kostnad på 315 932 kr (se periodiskt underhåll).
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför räkenskapsår 2016-07-01--2017-06-30.
- Inför året har ett infoblad utgetts. Inga fler infoblad ges ut i denna form.
- Telia har satt in nya bredbandsroutrar och nya konverterare i samtliga lägenheter.
- Telia har bytt ut gigabit switchen i teknikrummet.
- Telia Triple play (Tv, bredband, telefoni) kostar 255 kr/mån/lägenhet, inräknad i månadsavgiften.
- Snöröjningen kostade 20 000 kr i år och sandupptagningen kostade 2 594 kr.
- Problem med varmvatten; styr och reglerenhet samt cirkulationspumpar har bytts ut i värmecentralen.
- Injustering och flödesmätning av värme är utförd av Hans Johansson.
- Erhållit 8 000 kr i utdelning från MBF.
- Antalet medlemmar uppgår till 28 st per 2016-06-30.
- Ett av 7-miljonerslånen har bundits i 5 år till en ränta på 1,94 %.
- Nytt treårigt elavtal med Vattelfall har tecknats.
- Nytt beslut att inte tillåta nya husvagns- eller båtplatser på området.

Styrelsens arbete med framtida utveckling planeras enligt följande:

- Analys och kostnadsförslag ska göras för samtliga hus med anledning av läckage från tackluckor. Beräknad kostnad uppgår till 31 250 kr inkl. moms.
- 7-miljonerslånet med 5,20 % ränta kommer att villkorsändras 2018. Därefter startar amorteringen av föreningens lån. Förhoppning om att det låga ränteläget är kvar då, så att vi får en lägre ränta.

MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

### Flerårsöversikt

		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
Nettoomsättning	kr	1 558 176	1 563 006	1 558 295	1 555 536
Resultat efter finansiella poster	kr	-240 982	49 085	267 165	105 833
Soliditet	%	42	42	42	42
Likviditet	%	681	451	484	353
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	887	887	887	887
Låneskuld per totala kvm	kr	10 644	10 644	10 644	10 644
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	141	140	140	169

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-76 182
Årets resultat	-240 982
	<hr/>
	-317 164

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	135 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-315 938
I ny räkning balanseras	-136 226
	<hr/>
	-317 164

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-240 982
Dispositioner	180 938
	<hr/>

Årets resultat efter dispositioner	-60 044
------------------------------------	---------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	506 787
---	---------



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-07-01 -2016-06-30</b>	<b>2014-07-01 -2015-06-30</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	1 558 176	1 563 006
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		1 558 176	1 563 006
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-496 541	-475 560
Periodiskt underhåll	4	-315 938	0
Övriga externa kostnader	5	-52 153	-48 427
Arvoden och personalkostnader	6	-49 131	-30 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315 595	-315 595
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 229 358	-869 752
<b>Rörelseresultat</b>		328 818	693 254
<b>Finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	7	14 762	16 079
Finansiella kostnader		-584 562	-660 248
<b>Summa finansiella poster</b>		-569 800	-644 169
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-240 982	49 085
<b>Årets resultat</b>		-240 982	49 085
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-240 982	49 085
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		315 938	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-135 000	-135 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		-60 044	-85 915

*Ab*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	29 688 974	30 002 369
Inventarier, verktyg och installationer	9	13 200	15 400
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>29 702 174</u>	<u>30 017 769</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		2 000	2 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>29 704 174</u>	<u>30 019 769</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	6 589
Övriga fordringar	10	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 083	176 219
Klientmedel i SHB		1 686 660	1 626 414
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 737 744</u>	<u>1 809 222</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		5 000	5 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>5 000</u>	<u>5 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 742 744</u>	<u>1 814 222</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>31 446 918</u>	<u>31 833 991</u>

*As*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-06-30</b>	<b>2015-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		12 854 000	12 854 000
Fond för yttre underhåll		687 725	552 725
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>13 541 725</u>	<u>13 406 725</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-76 182	9 733
Årets resultat		-240 982	49 085
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-317 164</u>	<u>58 818</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>13 224 561</u>	<u>13 465 543</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	17 966 398	17 966 398
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>17 966 398</u>	<u>17 966 398</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		33 935	166 344
Skatteskulder		976	843
Övriga skulder	13	10 050	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		210 998	234 863
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>255 959</u>	<u>402 050</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<u>31 446 918</u>	<u>31 833 991</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning		18 046 000	18 046 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>18 046 000</u>	<u>18 046 000</u>

*As*

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

#### Avskrivningar

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år	t.o.m. år 2106
Inventarier - gräsklippare	10 år	t.o.m. år 2021

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

### Upplysningar till resultaträkningen

#### Not 2 Nettoomsättning

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Årsavgifter bostäder	1 496 976	1 496 976
Övriga hyrestillägg	61 200	58 560
Övriga intäkter	0	7 470
Brutto	1 558 176	1 563 006
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 558 176</b>	<b>1 563 006</b>



**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Fastighetsskötsel	23 875	38 447
Reparationer, löpande underhåll	39 801	6 005
Elavgifter	22 657	22 380
Uppvärmning	237 678	237 009
Vatten och avlopp	40 231	39 522
Renhållning	31 830	30 986
Försäkringar	33 385	30 138
Kabel-TV / Internet	54 404	58 653
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	12 680	12 420
<b>Summa driftskostnader</b>	<u>496 541</u>	<u>475 560</u>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Målning av föreningens hus	315 938	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<u>315 938</u>	<u>0</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Hyra av maskiner	0	78
Övriga hyreskostnader	44	0
Förbrukningsinventarier	4 711	1 368
Kontorsmaterial	1 285	1 320
Porto	376	350
Revision	9 300	9 300
Föreningsmöten	2 288	807
Ekonomisk och administrativ förvaltning	30 235	29 012
Övriga förvaltningskostnader	3 314	5 592
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>52 153</u>	<u>48 427</u>

*tu*

**Not 6 Arvoden och personalkostnader**

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Arvode styrelse	19 998	19 999
Arvode övrigt *	26 001	7 500
Sociala kostnader	2 207	2 653
Kostnadsersättning	926	18
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<u>49 132</u>	<u>30 170</u>

\* 15 000 kr avser innevarande räkenskapsår. Resterande belopp har kostnadsförts innevarande räkenskapsår, men beror på felperiodiseringar tidigare år.

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2015-07-01</u> <u>-2016-06-30</u>	<u>2014-07-01</u> <u>-2015-06-30</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 761	16 079
Övriga ränteintäkter	1	0
Utdelningar MBF	8 000	0
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<u>14 762</u>	<u>16 079</u>

**Uppllysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
<b>Byggnader</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 519 975	29 519 975
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 519 975	29 519 975
Ingående ackumulerade avskrivningar	-687 606	-374 211
Årets avskrivningar	-313 395	-313 395
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 001 001	-687 606
Utgående planenligt värde	<u>28 518 974</u>	<u>28 832 369</u>
<b>Mark</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 170 000	1 170 000
Utgående planenligt värde	1 170 000	1 170 000
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<u>29 688 974</u>	<u>30 002 369</u>

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 800 000	13 000 000
Taxeringsvärde mark	2 108 000	1 687 000
	<hr/>	<hr/>
	16 908 000	14 687 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	16 908 000	14 687 000
	<hr/>	<hr/>
	16 908 000	14 687 000

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 000	22 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 000	22 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 600	-4 400
Årets avskrivningar	-2 200	-2 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 800	-6 600
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<u>13 200</u>	<u>15 400</u>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Skattekontot	1	0
	--	--
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<u>1</u>	<u>0</u>

**Not 11 Eget kapital**

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	12 854 000	0	552 725	9 734	49 085
Reservering till yttre fond			135 000	-135 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				49 085	-49 085
Årets resultat					-240 982
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Belopp vid årets utgång	12 854 000	0	687 725	-76 182	-240 982

*As*


**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

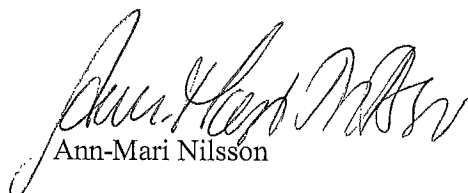
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Lånebelopp</u>
Swedbank hypotek	1,94	2020-10-23	7 000 000
Swedbank hypotek	5,20	2018-12-21	7 000 000
Swedbank hypotek	1,326	90-dgr rörligt	3 966 398
Summa:			17 966 398
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			17 966 398
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			17 966 398

**Not 13 Övriga skulder**

	<u>2016-06-30</u>	<u>2015-06-30</u>
Personalens källskatt	10 050	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<u>10 050</u>	<u>0</u>

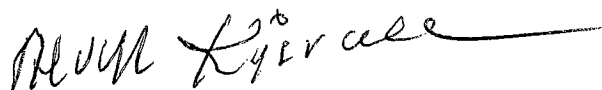
Västerås 2016-09-29

  
Hans Johansson  
Ordförande

  
Ann-Mari Nilsson

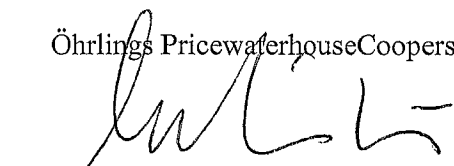
  
Agne Ahlinder

Alvar Kårvall



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-04.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Irsta Äng, org.nr 716454-6926

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Irsta Äng, räkenskapsår 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.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 Bostadsrättsföreningen Irsta Äng, räkenskapsår 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.

#### Revisorns ansvar

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

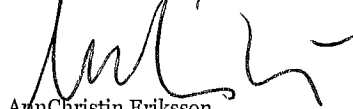
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Västerås den 4 oktober 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor