

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

BRF Västerängen i Västerås  
Org nr: 778000-7279



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västerängen

**Tid: Onsdag 20 november 2019 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.

## **Medlemsvinst**

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.

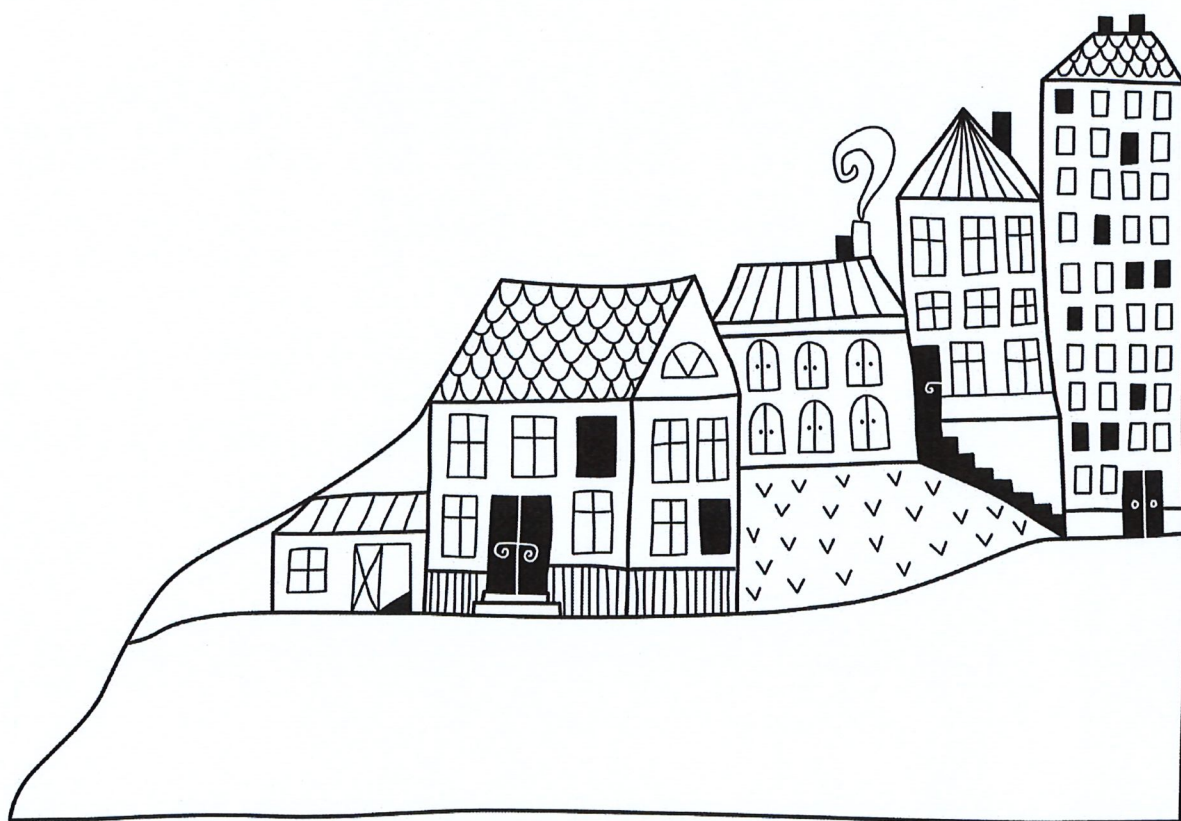
Det här året uppgick beloppet till 10 300 kronor i återbäring samt 40 848 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

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





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västerängen i  
Västerås får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. placering av medel hos Mälarenergi (375 tkr) som minskat värmekostnaden för året.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre reparations och underhållskostnader.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 288 tkr.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 587% till 419%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 727 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 180 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 425 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 Folksam.

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

ds

### 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	Husvagns-P
3	220	17

Total tomtarea 19 586 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 31 629 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 3 344 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 231 821 000 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 1 102 tkr och planerat underhåll för 1 798 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 155 914 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 197 tkr (163 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 79 kr/m<sup>2</sup>. Extra avsättning enligt stämmobeslut har skett med 32 kr/m<sup>2</sup>.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder (omdränering vatten)	56 tkr
Gemensamma utrymmen	23 tkr
Installationer (Tillsyn brunnar/Fiberanslutning)	1 452 tkr
Huskropp utvändigt (Stuprör/Hängrännor/Plåtarb)	231 tkr
Markytor (Plantering träd mm)	35 tkr

OB



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hans Eklundh	Ordförande	2020
Ornela Brkic	Sekreterare	2019
Eva Fredell	Vice ordförande	2020
Jan Åke Larsson	Ledamot	2019
Hassan Mahdi	Ledamot	2020
Carina Delerud	Ledamot	2019
Carina Andersson	Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Anders Normansson	Suppleant	2019
Anders Persson	Suppleant	2019
Therese Hedlund	Suppleant	2019
Anders Kvarnefalk	Suppleant	2019
Ove Sundlin	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ernst & Young	Auktoriserad revisor Förtroendevald	
Monica Eriksson	revisor	2019

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Åsa Forsmark	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jane Berg	2019
Marcus Wiss	2019
Börje Horsell	2019

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året upptäckt ett antal vattenskador, arbete med återställning pågår.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 535 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 37 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 42 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 530 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-07-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-07-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 32 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st.)

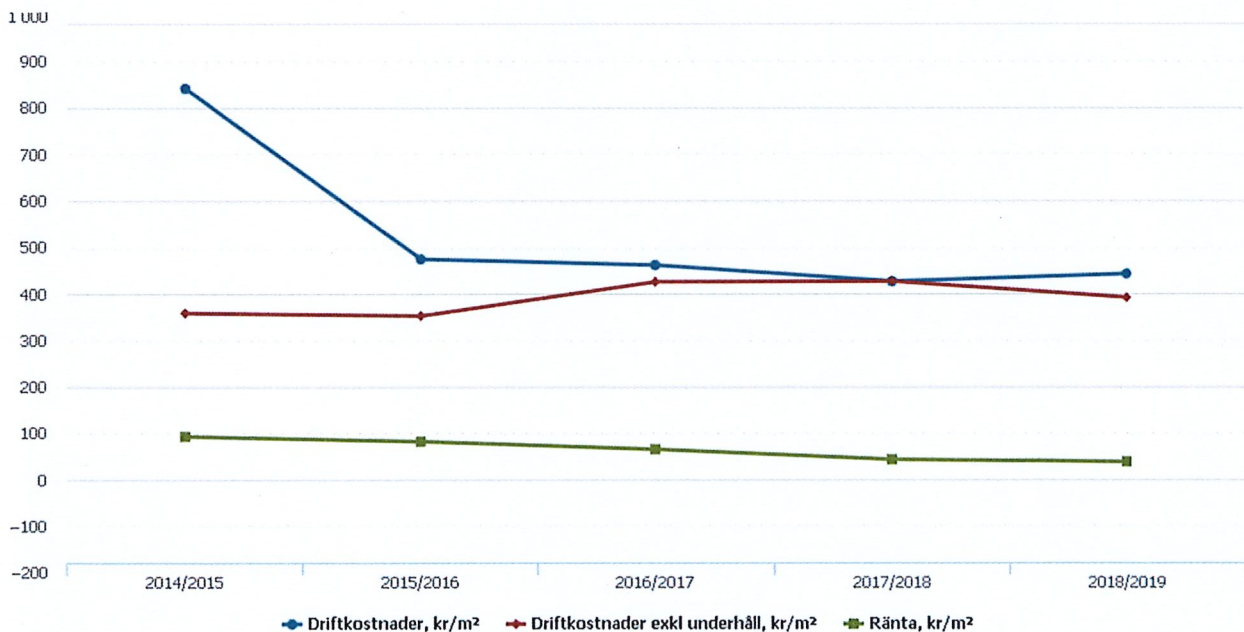
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Följande aktiviteter är genomförda.- Föreningen har installerat solceller för att minska elförbrukningen.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	24 109	23 647	23 952	23 708	23 490
Resultat efter finansiella poster	3 453	2 936	3 153	48	-10 611
Årets resultat	3 453	2 937	3 153	48	-10 611
Resultat exklusive avskrivningar	7 180	6 663	6 877	3 776	-6 875
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	3 680	4 163	4 377	1 276	-9 375
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	79	79	79	79	79
Balansomslutning	98 312	95 629	94 776	95 649	99 662
Soliditet %	21	15	15	12	11
Likviditet %	419	587	446	343	244
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	702	692	692	688	679
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	442	426	461	474	841
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	391	426	425	352	358
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	38	43	65	82	93
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	400	551	134	91	147
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 141	2 167	2 461	2 576	2 656



**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.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Fritt				
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	721 543	123 902	12 286 683	1 404 572	2 936 507
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 936 507	-2 936 507
Reservering underhållsfond			2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 797 587	1 797 587	
Årets resultat					3 453 439
<b>Vid årets slut</b>	<b>721 543</b>	<b>123 902</b>	<b>13 989 096</b>	<b>2 638 666</b>	<b>3 453 439</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 341 079
Årets resultat	3 453 439
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 797 587
<b>Summa</b>	<b>6 092 105</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-4 000 000
<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>2 092 105</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	24 108 531	23 646 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	429 114	417 434
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>24 537 645</b>	<b>24 064 170</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-15 089 420	-14 914 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-853 283	-794 598
Personalkostnader	Not 6	-225 427	-254 350
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 726 804	-3 726 804
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-19 894 934</b>	<b>-19 690 089</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 642 712</b>	<b>4 374 081</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	89 464	40 800
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 353	41 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 314 090	-1 520 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 189 273</b>	<b>-1 437 574</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 453 439</b>	<b>2 936 507</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 453 439</b>	<b>2 936 507</b>

BRF



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	72 175 042	75 884 725
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	2	17 124
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	11 121 482	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 296 526</b>	<b>75 901 848</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	425 500	425 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>425 500</b>	<b>425 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>83 722 026</b>	<b>76 327 348</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	24 541	41 019
Övriga fordringar	Not 16	30 018	53 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	389 564	283 038
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>444 123</b>	<b>377 939</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	14 145 389	18 923 739
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 145 389</b>	<b>18 923 739</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 489 512</b>	<b>19 301 678</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>98 311 538</b>	<b>95 629 026</b>

AB

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		845 445	845 445
Fond för yttre underhåll		13 989 096	12 286 683
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 834 541</b>	<b>13 132 128</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 638 666	1 404 572
Årets resultat		3 453 439	2 936 507
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>6 092 105</b>	<b>4 341 079</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 926 646</b>	<b>17 473 208</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	73 940 925	74 870 169
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>73 940 925</b>	<b>74 870 169</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	929 244	918 608
Leverantörskulder	Not 20	221 312	20 353
Skatteskulder	Not 21	29 110	55 905
Övriga skulder	Not 22	131 409	138 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 132 891	2 152 486
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 443 966</b>	<b>3 285 649</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>98 311 538</b>	<b>95 629 026</b>

AB

# 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 inkl. bostadslånepost	Linjär	25
Miljöbodas	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.

DB



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	22 217 933	21 883 296
Hyror, bostäder	1 100	0
Hyror, lokaler	41 742	41 626
Hyror, garage	975 349	976 928
Hyror, p-platser	29 121	28 704
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-10 437	-9 804
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-430	-834
Rabatter	0	-1 092
Elavgifter	854 153	727 912
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>24 108 531</b>	<b>23 646 736</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	142 797	270 240
Övriga lokalintäkter	30 250	31 150
Övriga ersättningar	71 240	73 002
Fakturerade kostnader	5 320	2 510
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	1
Övriga rörelseintäkter	11 992	40 531
Försäkringsersättningar	167 524	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>429 114</b>	<b>417 434</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 797 587	-1 453 137
Reparationer	-1 102 452	-670 540
Självrisk	0	-189 029
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-673 435	-648 355
Försäkringspremier	-349 073	-354 021
Kabel- och digital-TV	-197 268	-300 391
Återbäring från Riksbyggen	10 300	10 875
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 863	-6 175
Serviceavtal	-23 114	-11 246
Obligatoriska besiktningar	-3 615	0
Bevakningskostnader	-12 754	-28 635
Snö- och halkbekämpning	-124 561	-98 879
Förbrukningsinventarier	-59 593	-38 817
Vatten	-1 316 451	-1 327 596
Fastighetsel	-1 843 306	-1 830 600
Uppvärmning *	-4 632 929	-4 936 607
Sophantering och återvinning	-685 583	-752 269
Förvaltningsarvode drift	-2 260 138	-2 278 916
*Mälarenergi har placerat 375 tkr till Brf (sänkt kostnaden på värme)		
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-15 089 420</b>	<b>-14 914 337</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-626 152	-500 200
IT-kostnader	-27 040	-46 070
Arvode, yrkesrevisorer	-22 125	-21 888
Övriga förvaltningskostnader	-20 251	-9 855
Kreditupplysningar	-9 450	-253
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-57 726	-63 410
Representation	0	-4 000
Kontorsmateriel	-42 374	-40 095
Telefon och porto	-757	-8 413
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-17	-215
Medlems- och föreningsavgifter	-34 180	-34 080
Bankkostnader	-1 986	-10 581
Övriga externa kostnader	-11 226	-55 538
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-853 283</b>	<b>-794 598</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	-16 984	-2 619
Styrelsearvoden	-70 721	-124 596
Sammanträdesarvoden	-69 595	-59 108
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-24 657	-18 648
Övriga kostnadsersättningar	-1 013	-4 840
Pensionskostnader	-224	-83
Sociala kostnader	-42 234	-44 456
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-225 427</b>	<b>-254 350</b>

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

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-1 358 464	-1 358 464
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 351 218	-2 351 218
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 121	-17 121
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-3 726 804</b>	<b>-3 726 804</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	48 568	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	40 896	40 800
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>89 464</b>	<b>40 800</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering (SBAB)	34 333	41 469
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 020	179
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>35 353</b>	<b>41 648</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 313 861	-1 517 927
Övriga räntekostnader	-229	-2 075
Övriga finansiella kostnader	0	-19
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 314 090</b>	<b>-1 520 021</b>

AB



**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
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 miljöbodas	14 653 981	14 653 981
Fönster och lägenhetsdörrar	32 900 000	32 900 000
Balkonger och altaner	26 502 370	26 502 370
	<b>135 336 429</b>	<b>135 336 429</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>135 336 429</b>	<b>135 336 429</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader och bostadslånepost	-32 030 943	-30 672 479
Entrépartier	-3 360 000	-3 080 000
Bredband	-2 218 789	-2 218 789
Badrum och miljöbodas	-10 624 059	-10 037 900
Fönster och lägenhetsdörrar	-6 580 000	-5 757 500
Balkonger och altaner	-4 637 913	-3 975 354
	<b>- 59 451 704</b>	<b>- 55 742 022</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost	-1 358 464	-1 358 464
Årets avskrivning Entrépartier	-280 000	-280 000
Årets avskrivning Badrum och miljöbodas	-586 159	-586 159
Årets avskrivning Fönster och lägenhetsdörrar	-822 500	-822 500
Årets avskrivning Balkonger och altaner	-662 559	-662 559
	<b>- 3 709 682</b>	<b>- 3 709 682</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 63 161 386</b>	<b>- 59 451 704</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>72 175 042</b>	<b>75 884 725</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader och bostadslånepost	4 081 557	5 440 021
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	1 960 000	2 240 000
Badrum och miljöbodas	3 443 762	4 029 922
Fönster och lägenhetsdörrar	25 497 500	26 320 000
Balkonger och altaner	21 201 898	21 864 457
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	223 000 000	215 000 000
Lokaler	8 821 000	8 013 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>231 821 000</b>	<b>223 013 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>167 621 000</i>	<i>163 811 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>64 200 000</i>	<i>59 202 000</i>

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	110 133	110 133
	<b>110 133</b>	<b>110 133</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>110 133</b>	<b>110 133</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-93 009	-75 888
	<b>- 93 009</b>	<b>- 75 888</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-17 121	-17 121
	<b>- 17 121</b>	<b>- 17 121</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-110 131	-93 009
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-110 131</b>	<b>- 93 009</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>2</b>	<b>17 124</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	2	17 124

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2019-06-30	2018-06-30
Installation av solcellsanläggning	11 121 482	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 121 482</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	425 500	425 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>425 500</b>	<b>425 500</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	24 340	34 957
Kundfordringar	201	6 062
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>24 541</b>	<b>41 019</b>



**Not 16 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	30 018	28 382
Fordringar hos leverantörer	0	25 500
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>30 018</b>	<b>53 882</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	14 818	61 709
Förutbetalda försäkringspremier	177 012	172 061
Förutbetalt förvaltningsarvode	156 826	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 908	38 232
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	11 036
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>389 564</b>	<b>283 038</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	7 100 998	11 060 573
Transaktionskonto	7 044 391	7 863 165
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>14 145 389</b>	<b>18 923 739</b>





## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	74 870 169	75 788 777
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-929 244	-918 608
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>73 940 925</b>	<b>74 870 169</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,37%	2019-10-25	6 712 500,00	0,00	75 000,00	6 637 500,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2020-01-30	4 123 750,00	0,00	25 000,00	4 098 750,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2020-01-30	4 968 750,00	0,00	25 000,00	4 943 750,00
SBAB	3,19%	2020-04-20	7 104 100,00	0,00	74 780,00	7 029 320,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2020-04-30	2 300 828,00	0,00	25 852,00	2 274 976,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	2 681 000,00	0,00	28 000,00	2 653 000,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	4 883 250,00	0,00	51 000,00	4 832 250,00
STADSHYPOTEK	1,48%	2021-06-01	2 631 296,00	0,00	26 852,00	2 604 444,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-10-30	586 980,00	0,00	93 384,00	493 596,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-10-30	1 581 132,00	0,00	60 044,00	1 521 088,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2021-10-30	1 668 612,00	0,00	63 364,00	1 605 248,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-01-30	4 118 750,00	0,00	25 000,00	4 093 750,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-01-30	4 968 750,00	0,00	25 000,00	4 943 750,00
SBAB	3,41%	2022-04-20	7 103 850,00	0,00	74 780,00	7 029 070,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	3 349 439,00	0,00	33 748,00	3 315 691,00
STADSHYPOTEK	1,46%	2022-09-30	3 368 545,00	0,00	33 940,00	3 334 605,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	2 674 560,00	0,00	53 760,00	2 620 800,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	2 817 840,00	0,00	56 640,00	2 761 200,00
SWEDBANK	1,45%	2023-06-21	3 514 924,00	0,00	31 908,00	3 483 016,00
SWEDBANK	1,53%	2023-11-24	1 658 950,00	0,00	19 000,00	1 639 950,00
SWEDBANK	1,53%	2023-11-24	2 970 971,00	0,00	16 556,00	2 954 415,00
<b>Summa</b>			<b>75 788 777,00</b>	<b>0,00</b>	<b>918 608,00</b>	<b>74 870 169,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 929 244 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 716 976 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 70 223 949 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörsskulder	221 312	20 353
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>221 312</b>	<b>20 353</b>



**Not 21 Skatteskulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	29 110	55 905
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>29 110</b>	<b>55 905</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	131 486	133 317
Avräkning hyror och avgifter	2 409	4 980
Clearing	-2 486	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>131 409</b>	<b>138 297</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	16 767
Upplupna räntekostnader	162 493	175 600
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	231 250	0
Upplupna kostnader för renhållning	7 988	15 976
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 700
Upplupna styrelsearvoden	0	55 888
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 709 160	1 866 555
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 132 891</b>	<b>2 152 486</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	100 493 100	100 493 100

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga
--	------	------

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

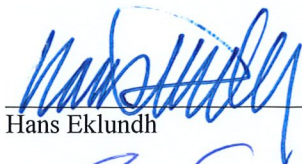
Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen drabbats av ett antal bilbränder och vandalisering. Åtgärder för att minimera detta pågår med bl.a mer belysning och kameraövervakning på parkeringsplatser.



**Styrelsens underskrifter**

Västerås 2019-09-30

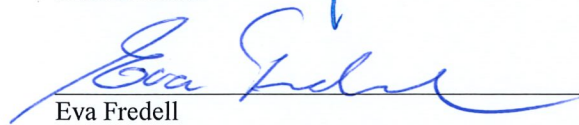
Ort och datum



Hans Eklundh



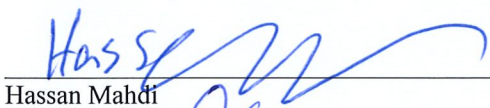
Ornela Brkic



Eva Fredell



Jan Åke Larsson



Hassan Mahdi



Carina Delerud



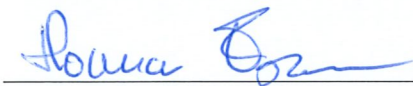
Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-18

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor



Monica Eriksson  
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 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 2019 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.

#### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 misstag.

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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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 misstag. 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Västerången i Västerås för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer 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 betydande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

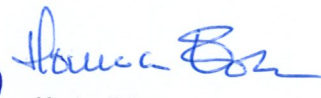
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas 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 18/10 - 2019

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor



Monica Eriksson  
Förtroendevald revisor