



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

Brf Förstäven i Västerås

2018

ÅRSMÖTE

Bostadsrättsföreningen FÖRSTÄVEN I VÄSTERÅS

Tid: Torsdagen den 16 maj 2019, kl. 19:00

Lokal: Valen, Viksängskyrkan

Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande och sekreterare på stämman.
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
9. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
10. Beslut om resultatdisposition.
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och suppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Övriga, i stadgeenlig ordning, anmälda ärenden.

Beslut om tilläggskort eller liknande för parkering när man har gäster, se bilaga 1 samt styrelsens svar bilaga 1 och 2.

Beslut om att göra om nuvarande parkeringsplats utanför huvudentrén till avlastningsplats, se bilaga 2 samt styrelsens svar bilaga 2 och 3.

Beslut om laddstationer, se bilaga 2 samt styrelsens svar bilaga 2 och 3.

Beslut om "handledare" utanför huvudentrén, se bilaga 4 samt styrelsens svar bilaga 5.

16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Förstäven i Västerås
Org nr 769625-9006

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

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

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

Uly
Ad CB
RD

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 2018-05-29, samt därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Kenneth Andersson	Ordförande	2019
Kjell Ljungberg	Ledamot	2019
Agneta Holtz	Ledamot	2019
Leif Rutemark	Ledamot	2019
Rolf Derefalk	Ledamot	2019
Anders Svensson	Suppleant	2019

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

En extra föreningsstämma hölls 2018-02-08 i syfte att ta första beslutet, av två, avseende antagande av nya stadgar. Det andra beslutet avsågs tas på ordinarie stämman, men då avslogs stadgarna. Nytt förslag på stadgar togs upp på två på varandra följande extrastämmor (2018-06-28 och 2018-08-14) där dessa antogs.

Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-10.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Hans Wallin, Annette Öhrvall och Alf Eriksson.

Föreningsstämman reserverade ett prisbasbelopp (45 500 kr, 2018) i arvode till styrelsen. Styrelsen beslutar själv om fördelningen.

Föreningen bildades 2013-01-31 och registrerades hos Bolagsverket 2013-02-15. Den ekonomiska planen registrerades 2014-03-25. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-09-08.

Bostadsrättsföreningen förvärvade fastigheten Västerås Skotet 2 2013-08-30. Fastigheten är bebyggd med ett flerbostadshus och rymmer 59 lägenheter, 2 lokaler samt 54 garageplatser och 5 utvändiga biluppställningsplatser. Gemensamma utrymmen finns för bl.a. lägenhetsförråd, cykelförråd, barnvagnsförråd samt föreningslokal/övernattningslägenhet. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalerna uthyres. Total BOA ca 5 231 kvm och total LOA ca 263 kvm.
Nybyggnadsår 2015. Värdeår 2015.

Bostadsrättsföreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med bostadsrättsföreningen Förstäven 2 avseende garage, biluppställningsplatser, innergård och gata. Bostadsrättsföreningens andel är 59 andelar av totalt 90.

Under räkenskapsåret har fem bostadsrätter överlåtits.

Handwritten signatures and initials: "AR", "RD", and others.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Folksam.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Föreningen har avtal med LT Konsult AB avseende fastighetsskötsel och lokalvård, med Bergslagens mattleasing AB avseende hyra av entrémattor, med KONE AB avseende hissarna samt med Mälarenergi AB avseende el, värme och vatten. Vafab Miljö AB utför sophämtningen för föreningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningens styrelse har fortsatt att utveckla föreningens verksamhet med syfte att ta tillvara föreningens intressen gentemot entreprenörer och andra bostadsrättsföreningar, som föreningen har eller står i begrepp att teckna överenskommelser med.

Under året har styrelsen:

- I samverkan med Brf Förstäven 2 tecknat avtal med LT Konsult Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel av gemensam garageanläggning m.m.
- Tecknat avtal med LT Konsult Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel och lokalvård.
- Tecknat ett Personuppgiftsbiträdesavtal med MBF samt beställt framtagning av en Personuppgiftspolicy.
- I samverkan med MBF tagit fram en Underhållsplan.
- Tecknat ett serviceavtal med Bravida avseende tillsyn/service av ventilationsaggregat m.m.
- Låtit installera ett nytt ventilationssystem i soprummet.
- I samverkan med Brf Förstäven 2 kompletterat med belysning på fasaden till "Vita Huset".
- Vidtagit förskönande åtgärder i fastighetens entré genom en fondvägg och en ny entrématta.
- I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför räkenskapsår 2019.

För ytterligare information kring händelser efter räkenskapsåret hänvisas till not 2.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr	4 122 050	4 217 539	4 094 768	1 030 424
Resultat efter finansiella poster	kr	194 252	322 629	292 609	108 759
Soliditet	%	73	72	72	72
Likviditet	%	386	450	228	126
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	630	630	630	630
Låneskuld per totala kvm	kr	10 442	10 847	10 880	1 678
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	78	77	80	21
Hysesintäkter lokaler per kvm	kr	1 201	728	641	162
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Handwritten signature and initials:
B. J. 11/11
A. R. D.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	94 158 000	62 912 000	82 590	318 778	322 629
Reservering till yttre fond			314 800	-314 800	
Anspråkstagande av yttre fond			-33 430	33 430	
Balansering av föregående års resultat				322 629	-322 629
Årets resultat					<u>194 252</u>
Belopp vid årets utgång	94 158 000	62 912 000	363 960	360 038	194 252

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	360 038
Årets resultat	194 252
	<u>554 290</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	418 500
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-35 912
I ny räkning balanseras	171 702
	<u>554 290</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	194 252
Dispositioner	-382 588
	<u>-188 336</u>

Årets resultat efter dispositioner

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	746 548
---	---------

Handwritten signatures and initials:
RA, MY, SR, LR, RD

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1, 2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	4 122 050	4 084 154
Övriga rörelseintäkter (försäkringsersättning)		303 165	7 600
Summa rörelseintäkter		4 425 215	4 091 754
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 727 332	-1 181 693
Periodiskt underhåll	5	-35 913	-33 430
Övriga externa kostnader	6	-157 942	-151 517
Arvoden och personalkostnader	7	-57 509	-32 250
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 383 468	-1 390 275
Summa rörelsekostnader		-3 362 164	-2 789 165
Rörelseresultat		1 063 051	1 302 589
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	19 709	14 149
Räntekostnader		-888 508	-994 109
Summa finansiella poster		-868 799	-979 960
Resultat efter finansiella poster		194 252	322 629
Årets resultat		194 252	322 629
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		194 252	322 629
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		35 913	33 430
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-418 500	-314 800
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-188 336	41 259

Handwritten signature and date:
2020

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

1, 2

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

9

212 510 796

214 349 881

Summa materiella anläggningstillgångar

212 510 796

214 349 881

Summa anläggningstillgångar

212 510 796

214 349 881

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

10

0

45 515

Övriga fordringar

70 779

76 706

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

67 181

66 377

Klientmedel i SHB

3 334 731

3 463 437

Summa kortfristiga fordringar

3 472 691

3 652 035

Kassa och bank

Kassa och Bank

0

14 120

Summa kassa och bank

0

14 120

Summa omsättningstillgångar

3 472 691

3 666 155

Summa tillgångar

215 983 487

218 016 036

Handwritten signatures and initials:
M. Ad. K. G.
L. R. D.

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

157 070 000

157 070 000

Fond för yttre underhåll

363 960

82 590

Summa bundet eget kapital

157 433 960

157 152 590

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

360 038

318 778

Årets resultat

194 252

322 629

Summa fritt eget kapital

554 290

641 407

Summa eget kapital

157 988 250

157 793 997

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11, 12

57 096 270

59 407 264

Summa långfristiga skulder

57 096 270

59 407 264

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

270 153

186 080

Leverantörsskulder

133 228

126 002

Skatteskulder

38 099

2 513

Övriga skulder

13

44 439

91 101

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

413 048

409 079

Summa kortfristiga skulder

898 967

814 775

Summa eget kapital och skulder

215 983 487

218 016 036

LR RD

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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:

Byggnad 120 år (t.o.m. år 2135)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Styrelsen avser att teckna en överenskommelse/avtal med Brf Mälarlunden och Brf Förstäven 2 avseende skötsel och underhåll av gemensamhetsanläggning (gemensam infart till garage m.m.) enligt lantmäteriförrättning med ärendenummer U 175055.

LR RD

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 295 608	3 295 608
Hyror lokaler	301 490	180 850
Hyror parkering (garageplatser och utvändiga p-platser)	475 920	584 730
Elavgifter (lokal)	3 914	0
Övriga hyrestillägg (tillägg för värme/vatten, lokal)	14 280	10 503
Övriga intäkter - föreningslokal/gästlägenhet	23 400	14 900
Övriga intäkter - vidarefakturerings Salong Complete	0	5 055
Övriga intäkter - avgifter för andrahandsupplåtelse	9 706	0
Brutto	4 124 318	4 091 646
Hyresförluster vakanser parkering (efterdebitering/vakanser garage)	758	-7 492
Övriga vakanser hyresförluster (p-platser)	-3 026	0
Summa nettoomsättning	4 122 050	4 084 154

Kostnader som vidarefaktureras till Brf Förstäven 2 avseende gemensamhetsanläggningen tas ej upp som intäkter, utan kvittar istället kostnaden, för att de kostnader som redovisas ska motsvara kostnader endast för Brf Förstäven i Västerås.

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	226 158	198 381
Reparationer, löpande underhåll (inkl. vattenskador)	418 209	71 827
Elavgifter	140 548	97 116
Uppvärmning	430 652	371 093
Vatten och avlopp	82 426	105 009
Renhållning	95 522	94 856
Försäkringar	32 534	28 687
Kabel-TV/Internet	177 889	177 062
Övriga fastighetskostnader	14 373	16 302
Fastighetsavgift/fastighetsskatt *	109 020	21 360
Summa driftskostnader	1 727 331	1 181 693

* 29 220 kr + 29 220 kr avser omprövning av fastighetstaxering avseende garage för år 2016-2017. Således utgör 50 580 kr fastighetsskatt för år 2018.

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "A".
Below it, "AK" and "ED" with a checkmark.
To the right, "101" and "Q".

Not 5 Periodiskt underhåll

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
OVK (lokal)	2 560	0
Uppbyggnad av frånluftssystem	33 352	0
Byte låssystem	0	16 931
Anläggning nya häckar	0	16 498
Summa periodiskt underhåll	<u>35 912</u>	<u>33 430</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	0	11 324
Revision	15 475	12 519
Föreningsmöten	14 000	4 350
Ekonomisk och administrativ förvaltning	69 394	67 199
Övriga förvaltningskostnader	20 713	32 005
Konsultarvoden (underhållsplan/uthyrning av lokal)	32 500	23 000
Medlems- och föreningsavgifter	5 860	0
Övriga externa kostnader	0	1 120
Summa övriga externa kostnader	<u>157 942</u>	<u>151 517</u>

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Arvode styrelse	45 498	24 997
Sociala kostnader	12 011	6 778
Kostnadsersättning	0	475
Summa arvoden, personalkostnader	<u>57 509</u>	<u>32 250</u>

Not 8 Finansiella intäkter

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	19 543	13 856
Övriga ränteintäkter	166	293
Summa finansiella intäkter	<u>19 709</u>	<u>14 149</u>

Handwritten signatures and initials:
LR RD

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	166 833 000	166 833 000
Omklassificering (investeringsmoms)	-455 617	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 377 383	166 833 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 128 119	-1 737 844
Årets avskrivningar	-1 383 468	-1 390 275
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 511 587	-3 128 119
Utgående planenligt värde	<u>161 865 796</u>	<u>163 704 881</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	50 645 000	50 645 000
Utgående planenligt värde	50 645 000	50 645 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>212 510 796</u>	<u>214 349 881</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	83 698 000	80 776 000
Taxeringsvärde mark	24 160 000	24 160 000
	107 858 000	104 936 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	102 800 000	102 800 000
Lokaler	5 058 000	2 136 000
	107 858 000	104 936 000

Handwritten signature and initials

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekontot	36 675	19 105
Övriga fordringar	34 104	57 601
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>70 779</u>	<u>76 706</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Swedbank Hypotek	0,87	2019-06-19	19 111 120
Swedbank Hypotek	0,94	2021-06-23	17 903 790
Swedbank Hypotek	2,30	2020-06-17	20 351 513
Summa:			57 366 423
Avgår kortfristig del			-270 153
Summa skulder till kreditinstitut			57 096 270
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			56 015 658

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.</i>		
Fastighetsinteckningar	60 408 000	60 408 000
Summa ställda säkerheter	<u>60 408 000</u>	<u>60 408 000</u>

Handwritten signatures and initials:
 - Top right: "uy"
 - Middle right: "RD"
 - Bottom left: "LD"
 - Bottom right: "RD"

Not 13 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Moms	43 089	44 326
Personalens källskatt	0	7 497
Sociala avgifter	0	6 778
Skulder till anställda/medlemmar	1 350	2 500
Övriga kortfristiga skulder	0	30 000
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>44 439</u>	<u>91 101</u>

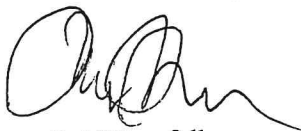
Västerås 2019-04-26


Kenneth Andersson
Ordförande


Kjell Ljungberg

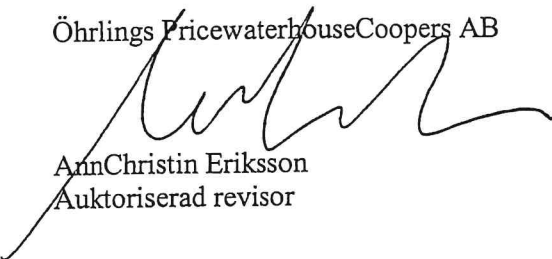

Agneta Holtz


Leif Rutemark


Rolf Derefalk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-24.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Förstaven i Västerås, org nr. 769625-9006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Förstaven i Västerås för år 2018.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Förstaven i Västerås för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

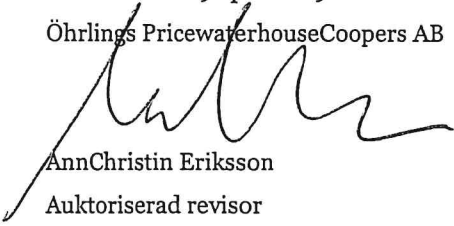
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst



eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 29 april 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Valberedningens förslag till styrelse för Bostadsrättsföreningen Förstäven 2019

Ledamot Rolf Derefalk 2 år

Ledamot Leif Rutemark 2 år

Ledamot Kjell Ljungberg 2 år

Ledamot Agneta Holtz 1 år

Ledamot Anders Svensson 1 år

Suppleant Åsa Lundström 1 år

För valberedningen 23 februari 2019



Annette Öhrvall



Alf Eriksson



Hans Wallin

Motion nr 1

Motion/önskemål

Jag skulle vilja ta upp frågan om det är möjligt att ha ett tilläggskort eller liknande för parkering när man har gäster som stannar hela helgen. Det är säkert flera i huset som får gäster som stannar en hel helg och känner sig lite stressade när man förväntas parkera om bilen varje 12:e timme vilket är vad vi fått höra gällande i nuläget.

Jag skickade en förfrågan till Q-park för att ta reda på vilka möjligheter det finns att ha en sådan lösning. Svaret jag fick från Q-park var att det är hyresvärden som bestämmer hur tillstånd och bevakning ska se ut och att de bevakar parkeringen efter det.

På kortet skulle det kunna framgå vilket lägenhetsnummer som har gäster samt vilken tidsperiod det handlar om för att det inte ska kunna missbrukas (exempelvis: gäster hos lgh 1404, 2019-02-01 kl. 12 till 2019-02-03 kl. 14). Även bilnummer kan skrivas i om det behövs. För dagsgäster kan det fortfarande vara 12 timmars parkering som gäller och då med "vanliga" parkeringsbeviset och pskivan. För helggäster skulle det då kunna vara "vanliga" parkeringsbeviset och tilläggskortet för helgparkering. Antingen skulle man kunna få ett visst antal sådana tilläggskort per år (med möjlighet att få fler vid behov) eller att man mailar en ansvarig som kan lämna ett kort i ens postlåda.

Ett annat alternativ skulle kunna vara om/när vi har lediga parkeringsplatser i garaget, att den platsen skulle kunna vara möjlig att boka (låna) för en gäst.

Anki Viläng, lgh 1404

Det här vill motionären

Motionären vill ha ett tilläggskort eller liknande för parkering när man har gäster som stannar hela helgen.

Så här ser styrelsen på förslaget

Styrelsen har varit i kontakt med vår avtalspart (Q-Park) som genomför tillsyn av Gästparkeringsplatsen.

Enligt vår avtalspart är 12 timmars parkeringstid en unikt lång tid för en gästparkeringsplats.

Gästparkeringen skall betjäna 59 lägenheter i Brf Förstäven, 31 lägenheter i Brf Förstäven 2 samt 2 lokaler som Förstäven hyr ut.

I direkt anslutning till Gästparkeringen har Västerås Stad en kommunal parkeringsplats med 90 parkeringsplatser. På dessa platser är det fri parkering efter kl. 1500 lördag och hela söndagen.

Det är också administrativt/tekniskt orimligt att hantera tilläggskort då dessa skall godkännas vid varje särskilt tillfälle av vår avtalspart (Q-Park). En sådan rutin kommer även att belasta föreningen ekonomiskt. I dag har föreningen ingen kostnad för tillsynen av Gästparkeringen.

Bilaga 2

Förslag till beslut

Föreningsstyrelsen föreslår Föreningsstämman besluta:

att: avslå motionen

Motion nr 2

Västerås 2019-01-30

Att; Rolf Derefalk

Motion om avlastningsplats och laddstationer

1. Vi har upplevt svårigheter vid leveranser och besökande pga avsaknad av avlastningsplats vid huvudentrén till vår fina byggnad. Föreslår att nuvarande parkeringsplatsen utanför huvudentrén görs om till en "hållplats" för leveranser, taxi och avsläppning av besökande som oftast kommer hit med fordon. Kostnaden för detta trivselgrepp bör föreningen ha råd med.

2. Regeringsbeslut har tagits att förbjuda nyförsäljning av bensin- och diesel-bilar efter år 2030. Vi vill ju minska avgaserna från dessa bilar av hälsoskäl och reducera uppvärmningen av vår jord pga fossilbränsleanvändningen.

Med anledning av det starkt ökande intresset för el- och hybrid-bilar bör det därför redan nu erbjudas möjlighet att ladda batterierna till dessa bilar genom laddstationer i vårt gemensamma garage.

Se denna prognos för elbilsutvecklingen i Sverige. <https://www.nyteknik.se/premium/rapport-laddbara-bilar-dominerar-nyförsäljningen-2026-6945945>

Elbilsanvändare kommer kräva laddstationer i garaget. Om sådana finns ökar attraktionskraften för BRF Förstäven.

Styrelsen bör därför ta in offerter från företag i branschen för att sedan kunna fatta beslut om lämpliga installationsalternativ.

Vänligen
Gunnar Stranne (1501)

Det här vill motionären

Motionären vill att nuvarande parkeringsplats utanför huvudentrén görs om till en "hållplats" för leveranser, taxi och avsläppning av besökande till fastigheten.

Motionären vill även att föreningen skall ta in offerter för att kunna fatta beslut om lämpliga installationsalternativ för laddning av eldrivna bilar.

Så här ser styrelsen på förslaget

Punkt nr 1

Samtliga parkeringsplatser utanför huvudentrén är uthyrda och det står medlemmar i kö på att få hyra en "uteplats." Att i detta läge ta bort en plats känns inte som en rimlig åtgärd. Dessutom är det möjligt att nyttja föreningens ingång mellan Complete och 103 kvadrat för besökande m.m. till fastigheten där det går att tillfälligt ställa en bil utmed gatan.

Punkt nr 2

Styrelsen har följt utvecklingen av laddstationer vid möten med bland annat Länsstyrelsen i Västmanland.

Styrelsen har också undersökt möjligheten att installera laddstolpar på någon eller några av parkeringsplatserna på Gästparkeringen. Styrelsen har ännu ej fått svar på våra frågor och har därför inte kunnat gå vidare i ärendet.

Vad gäller garaget kommer styrelsen att genomföra en SBA (Systematiskt Brand Skyddsarbete), då vi bedömt får svar på hur brandbelastningen i garaget påverkas och hur vi då skall hantera en förändrad brandbelastning.

Förslag till beslut

Föreningsstyrelsen föreslår Föreningsstämman besluta:

att: avslå punkt nr 1

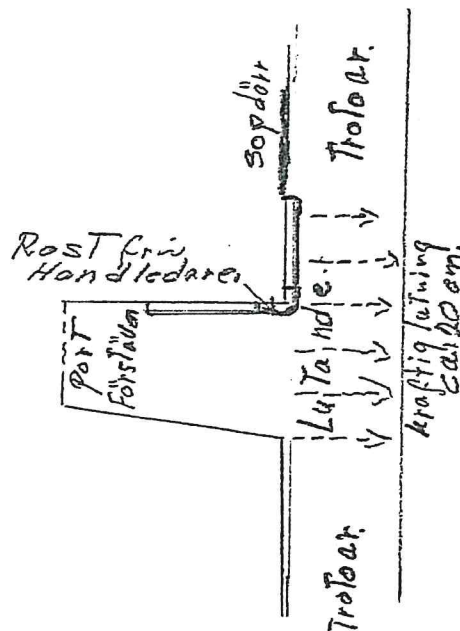
att: styrelsen följer den tekniska utvecklingen för att på lång sikt hitta en lösning (punkt nr 2).

Motion nr 3

Motion Från Alf & Marianne Eriksson.
Lgh - 1304

Handledare, runt husets hörn:
Från stora entre dörren, runt hörnet. Till
sop dörren. Detta bör vara ett hjälp-
medel för att undvika olyckor. Vinter-tid
är det (lite eller stora) problem med den
lutande, Trotoaren, halk risken.

Skiss.



Det här vill motionären

Motionären vill att föreningen förser väggen utanför huvudentrén med en "handledare" för att undvika halkolyckor.

Så här ser styrelsen på förslaget

Styrelsen har undersökt möjligheten att sätta upp en "hanledare" utanför huvudentrén. Styrelsen ser svårigheter med att sätta upp en "handledare" som ger den effekt som motionären efterfrågar. Handledaren kommer att sluta i direkt anslutning till soprumsdörren. Detta kan leda till följdolyckor om någon öppnar soprumsdörren inifrån då någon står direkt utanför och hållet i handledaren.

Då motionärens huvudsyfte med anordningen var att förebygga risken för halkolyckor bedömer styrelsen att det är effektivare att öka halkbekämpningen för att undvika olyckor.

Förslag till beslut

Föreningsstyrelsen föreslår Föreningsstämman besluta:

att avslå motionen

att styrelsen ser till att fastighetsskötseln vad gäller halkbekämpning förbättras.

