

Årsredovisning

2017-07-01 - 2018-06-30

Riksbyggens Brf Västeråhus nr 23
Org nr: 778000-5075

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett service företag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Västeråshus Nr 23

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

Med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus Nr 23

Tid: Onsdagen den 21 november 2018, klockan 18.30

Lokal: Konferenslokalen i Råby Centrum

- 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 **antal** styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande (Ordförandeskap väljs på 1 år)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor samt föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämma i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1- Installation av rörelsesensor för ljusarmatur i trapphus
 - 2- Växter på baksidan av garagelängorna
 - 3- Rutin för att rensa ut trasiga cyklar
 - 4- Dörrspärr till entrédörrarna
 - 5- Föreningens namnbyte
 - 6- Nya stadgar
- t) Stämmans avslutande

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid stämman skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast 30 september.

Innehållsförteckning

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

Bilaga

Revisionsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråshus 23 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-02-06. Nuvarande stadgar registrerades 2005-04-18.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för reparationer och snöröjning. Högre kostnader är främst tomrättsavgäld, självrisk försäkring, underhåll och drift förvaltning. Räntekostnaderna har minskat.

Årets resultat jämfört med budget avviker med ca 6 000 tkr. Avvikelsen beror främst på högre kostnader för underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 87 % till 107 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 7 340 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 947 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har under verksamhetsåret 2010/2011 friköpt marken gällande Lövhagen 23. Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Lövhagen 7-14, 18 och 20-25 (exkl 23) i Västerås kommun med därpå uppförda 28 st byggnader med 762 lägenheter och 16 lokaler. Byggnaderna som har åsatt värdeår 1967 är belägna på Bofinksvägen 1-41, 2-18, Gråsparvsvägen 1-17, 4-36, Grönfinksvägen 1-17, 2-18 samt Lövhagsgatan 3-87.

Tomträttsavgälden har under året ökat med ca 455 tkr.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	2 r.o.kv.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
79	219	24	404	36	762

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MV-platser	P-platser	MC-garage	Husvagnsplatser
16	240	60	40	2	16



Total bostadsarea	56 719 m ²
Total lokalarea	4 116 m ²

Årets taxeringsvärde	372 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	372 800 000 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Teknisk och ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och lokalvård	Warpmans AB
Energitjänster	Mälarenergi
Bevakning och störningsjour	Nokas
Sophantering	Vafab, Stena recycling
Kabel-Tv	Com Hem AB
P-plats övervakning	Västmanland Vakt o Bevakning

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 1 187 tkr och planerat underhåll för 12 182 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2018 och visar på ett underhållsbehov på 53 372 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 337 tkr (88 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 000 tkr som motsvarar 83 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Miljöbodas	1997/1998
Ventilationsanläggning	1996/1997
Nybyggnation 36 garage	2002/2003
Nytt föreningshus	2009/2010
Målning trapphus	2014/2015
Låssystem	2014/2015
Rabatter	2014/2015
Lokaler	2015/2016
Gemensamma utrymmen	2015/2016
Installationer	2015/2016
Huskropp utvändigt	2015/2016
Markytor	2015/2016
Installationer, byte stamventiler, passersystem, värme	2016/2017
Huskropp utvändigt, balkonger	2016/2017

OR

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	941
Installationer	22
Huskropp utvändigt	9 598
Markytor	1 237
Garage och p-platser	384

Vad har skett from 1 juli -17 till den 30 juni -18

Avslutade arbeten: (påbörjades verksamhetsår 2017/18 eller tidigare)

- ❖ Utbyggnad av balkonger
- ❖ Inglasade delar av terrasserna
- ❖ Ombyggnad av vissa källarnerfarter (pga. balkongutbyggnaden)
- ❖ Kontroll av ventilationen i samtliga lägenheter.

Påbörjade o avslutade arbeten:

- ❖ Flytt av hundrastgården
- ❖ Byte av plast i entrédörrar till glas
- ❖ Byte av 14 st. källarytterdörrar
- ❖ Byte av 1 entrédörr

Pågående arbeten: (påbörjades 2017/18 avslutas 2018/19 eller senare)

- ❖ Underhållsspolning av stående och liggande stammar.
- ❖ Återställning av innergårdarna (efter balkongutbyggnadens)

Planerade arbeten: (påbörjas verksamhetsåret 2018/19)

- ❖ Uppfräschning av tvättstugorna, en per år.
- ❖ Byte av takplåt

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mariana Bergqvist	Ordförande		2019
Anders Lindbom	Vice ordförande		2018
Henry Öryd	Ledamot		2018
Eva Ljungkrantz	Ledamot		2019
Pekka Karvonen	Ledamot		2019
Pirkko Ojanen	Ledamot		2018
Lena Wiséen Bergström	Ledamot RB	Utsedd av Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter		Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Lindberg (avgått under året)			2018
Håkan Jansson (avgått under året)			2019
Christos Pantelidis			2019
Anna-Lotta Söderberg			2019
Monika Jakobowski		Sekreterare utsedd av styrelsen	
Malin Hanzen		Utsedd av Riksbyggen	

RS

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag
Marika Bergström	Föreningsvald revisor

Revisorssuppleanter
Siavash Javidi

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Hans Norling (avgått under året)	Sammanställande
Nora Condori	
Reza Al Saoodi (avgått under året)	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening, en av ledamöterna i förening med Monika Jakobowski.

Åsa Andersson och Monika Jakobowski är anställda av föreningen som Brf kordinatoreer.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkar på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 885 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 106 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 117 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 874 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

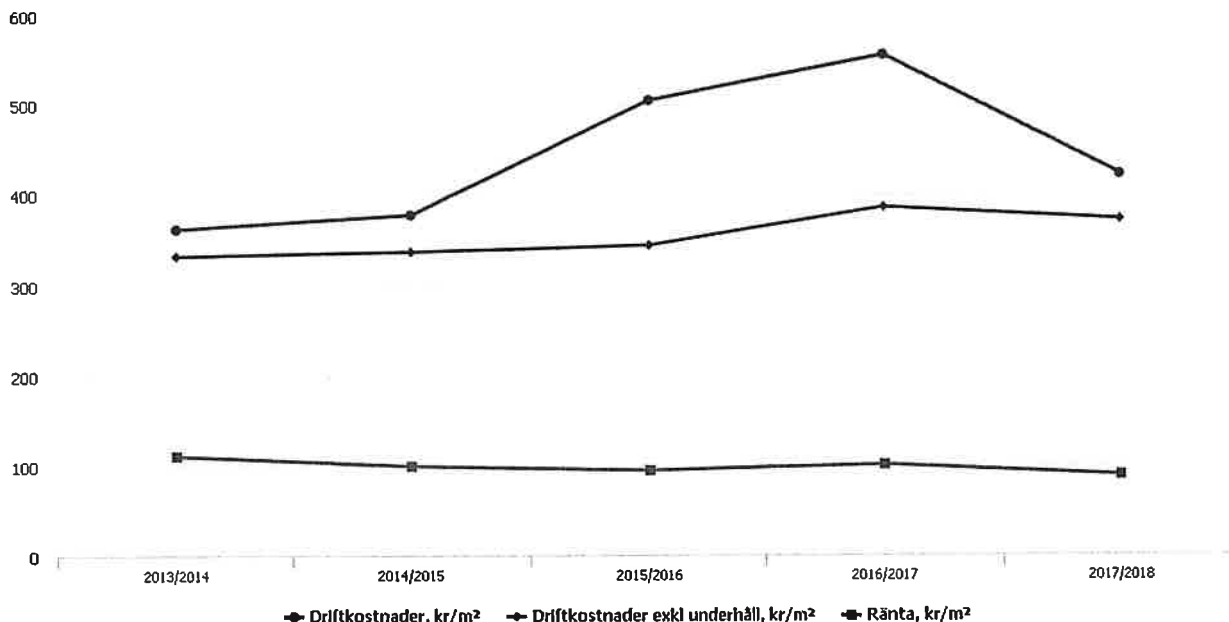
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 648 kr/m²/år.

92 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 83 st).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	44 016	43 129	42 203	41 265	39 987
Resultat efter finansiella poster	-4 392	-2 299	-2 599	3 763	2 632
Årets resultat	-4 392	-2 299	-2 599	3 763	2 632
Resultat exklusive avskrivningar	2 947	4 065	3 746	10 574	9 854
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 053	-935	-1 254	5 574	5 854
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	82	87	83	82	66
Balansomslutning	237 315	245 527	227 075	198 787	198 243
Soliditet %	8	9	11	14	12
Likviditet %	107	87	104	149	114
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	648	636	620	605	587
Bränsletillägg, kr/m ²	115	112	112	112	112
Driftkostnader, kr/m ²	572	560	505	378	362
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	372	390	344	337	332
Ränta, kr/m ²	88	100	94	99	110
Underhållsfond, kr/m ²	76	208	271	357	309
Lån, kr/m ²	3 393	3 647	3 051	2 614	2 669

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 562 746	374 867	11 810 957	9 445 197	-2 299 044
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 299 044	2 299 044
Reservering underhållsfond			5 000 000	-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-12 181 745	12 181 745	
Årets resultat					-4 392 332
Vid årets slut	3 562 746	374 867	4 629 212	14 327 898	-4 392 332

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 146 153
Årets resultat	-4 392 332
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 181 745

Summa 9 935 566

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 9 935 566

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	44 015 927	43 128 521
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 717 357	1 154 229
Summa rörelseintäkter		45 733 284	44 282 750
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-34 814 631	-31 790 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 422 102	-1 591 027
Personalkostnader	Not 6	-1 216 774	-1 135 356
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-7 339 813	-6 363 852
Summa rörelsekostnader		-44 793 321	-40 880 956
Rörelseresultat		939 963	3 401 795
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	36 576	35 052
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 171	2 040
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-5 371 043	-5 737 931
Summa finansiella poster		-5 332 296	-5 700 839
Resultat efter finansiella poster		-4 392 332	-2 299 044
Arets resultat		-4 392 332	-2 299 044

df

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	218 532 032	161 436 314
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	400 954	962 536
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	68 575 399
Summa materiella anläggningstillgångar		218 932 986	230 974 249
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	381 000	381 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		381 000	381 000
Summa anläggningstillgångar		219 313 986	231 355 249
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	86 948	84 360
Övriga fordringar	Not 16	150 327	437 625
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	843 489	475 970
Summa kortfristiga fordringar		1 080 764	997 955
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	16 920 285	13 173 831
Summa kassa och bank		16 920 285	13 173 831
Summa omsättningstillgångar		18 001 048	14 171 786
Summa Tillgångar		237 315 034	245 527 035

AB

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 937 613	3 937 613	
Fond för yttre underhåll	4 629 212	11 810 957	
Summa bundet eget kapital	8 566 825	15 748 570	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	14 327 898	9 445 197	
Årets resultat	-4 392 332	-2 299 044	
Summa fritt eget kapital	9 935 566	7 146 153	
Summa eget kapital	18 502 391	22 894 724	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	202 023 470	206 367 656
Summa långfristiga skulder		202 023 470	206 367 656
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	4 378 602	4 759 280
Leverantörsskulder	Not 21	1 253 279	478 543
Skatteskulder	Not 22	87 767	6 353
Övriga skulder	Not 23	5 824 619	5 883 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	5 244 906	5 137 158
Summa kortfristiga skulder		16 789 173	16 264 655
Summa Eget kapital och Skulder		237 315 034	245 527 035

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 och bostadslånepost	Linjär	40
Badrumsförbättringar och stammar	Linjär	40
Föreningshuset	Linjär	50
Passersystem	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5
Parkeringsautomat	Linjär	10
Balkongrenovering	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	36 773 392	36 043 850
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-710 022	-710 285
Hyror, lokaler	202 184	194 834
Hyror, garage	1 236 583	1 200 582
Hyror, p-platser	165 241	162 674
Hyror, övriga	0	2 420
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-3 520
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 398	-26 675
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-95 934	-53 410
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-29 842	-41 168
Rabatter	0	-12 500
Bränsleavgifter, bostäder	6 508 923	6 364 028
Elavgifter	7 800	7 690
Summa nettoomsättning	44 015 927	43 128 521

AB

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga lokalintäkter	198 916	126 087
Övriga avgifter	150 426	117 634
Balkonginglasning	614 460	171 855
Pant- och överlåtelseavgifter	188 777	28 732
Fakturerade kostnader	13 060	13 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	347
Återvunna fordringar	0	1 867
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	86 856	233 314
Övriga rörelseintäkter	385 207	387 872
Försäkringsersättningar	79 651	73 221
Summa övriga rörelseintäkter	1 717 357	1 154 229

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-12 181 746	-9 654 980
Reparationer	-1 186 882	-1 416 489
Självrisk	-125 600	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 126 794	-1 110 030
Tomträttsavgäld	-1 091 044	-636 274
Försäkringspremier	-520 016	-479 985
Kabel- och digital-TV	-193 532	-250 285
Återbäring från Riksbyggen	8 375	8 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-22 024	-8 705
Serviceavtal	-10 099	1 930
Obligatoriska besiktningar	0	-10 933
Bevakningskostnader	-65 747	-95 911
Snö- och halkbekämpning	-84 111	-213 472
Drift och förbrukning, övrigt	-5 000	-10 500
Förbrukningsinventarier	-284 457	-252 674
Fordons- och maskinkostnader	-9 404	0
Vatten	-1 920 347	-1 855 998
Fastighetsel	-1 467 284	-1 472 386
Uppvärmning	-8 781 445	-8 717 882
Sophantering och återvinning	-1 180 381	-1 161 766
Förvaltningsarvode drift	-4 567 093	-4 453 081
Summa driftkostnader	-34 814 631	-31 790 721

dB

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-622 443	-608 529
IT-kostnader	-32 505	-20 211
Arvode, yrkesrevisorer	-30 326	-32 187
Övriga förvaltningskostnader	-55 545	-162 100
Kreditupplysningar	-180	-18 085
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-185 817	4 480
Representation	-7 409	-8 550
Kontorsmateriel	-102 421	-73 306
Telefon och porto	-18 030	-12 874
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	-219
Medlems- och föreningsavgifter	-95 964	-35 400
Konsultarvoden	-196 608	-248 244
Bankkostnader	-22 830	-321 479
Advokat och rättegångskostnader	-10 625	-46 942
Övriga externa kostnader	-41 281	-7 383
Summa övriga externa kostnader	-1 422 102	-1 591 027

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Lön till övrig personal	-465 272	-506 108
Styrelsearvoden	-180 728	-118 796
Sammanträdesarvoden	-81 155	-89 865
Övriga ersättningar	-1 712	-1 096
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-171 224	-152 912
Övriga kostnadsersättningar	-5 975	-333
Pensionskostnader	-25 402	-4 413
Övriga personalkostnader	-11 444	-1 200
Sociala kostnader	-273 862	-260 633
Summa personalkostnader	-1 216 774	-1 135 356

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 722 501	-1 721 778
Avskrivningar tillkommande utgifter	-5 055 730	-3 860 756
Avskrivning Maskiner och inventarier	-29 775	-29 775
Avskrivning Installationer	-531 808	-751 543
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-7 339 813	-6 363 852



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	36 576	35 052
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	36 576	35 052

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 256
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 171	0
Övriga ränteintäkter	0	784
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 171	2 040

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-5 370 619	-5 763 820
Övriga räntekostnader	-178	37 060
Övriga finansiella kostnader	-246	-11 171
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-5 371 043	-5 737 931

af

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	82 046 928	82 046 928
Mark	2 570 000	2 570 000
Tillkommande utgifter	149 839 761	149 839 761
Markanläggning	3 036 983	3 036 983
	237 493 672	237 493 672

Årets anskaffningar

Tillkommande utgifter	63 873 949	0
	63 873 949	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

301 367 621	237 493 672
--------------------	--------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-46 724 818	-45 003 040
Tillkommande utgifter	-26 295 557	-22 434 801
Markanläggningar	-3 036 983	-3 036 983
	- 76 057 358	- 70 474 824

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 722 501	-1 721 778
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-5 055 730	-3 860 756
	-6 778 231	- 5 582 534

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-82 835 589	- 76 057 358
--------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

218 532 032	161 436 314
--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	33 599 609	35 322 110
Mark	2 570 000	2 570 000
Tillkommande utgifter	182 362 423	123 544 204

Bostäder

362 000 000 362 000 000

Lokaler

10 800 000 10 800 000

Totalt taxeringsvärde

372 800 000	372 800 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

268 000 000 268 000 000

varav mark

104 800 000 104 800 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	130 072	130 072
Inventarier och verktyg	166 016	102 987
Installationer	3 568 289	3 568 289
	3 864 377	3 801 348
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	63 029
	0	63 029
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 864 377	3 864 377
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-50 089	-22 936
Inventarier och verktyg	-96 763	-94 141
Installationer	-2 754 989	-2 003 446
	- 2 901 841	- 2 120 523
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-27 153
Inventarier och verktyg	-29 775	-2 622
Installationer	-531 808	-751 543
	- 561 583	- 781 318
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 463 424	- 2 901 841
Restvärde enligt plan vid årets slut	400 953	962 536
Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
	2018-06-30	2017-06-30
Pågående om- och tillbyggnader	0	68 575 399
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	0	68 575 399
Not 14 Andra långfristiga fordringar		
	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	381 000	381 000
Summa andra långfristiga fordringar	381 000	381 000

AB

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	70 388	79 710
Kundfordringar	16 560	4 650
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	86 948	84 360

Not 16 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	148 429	437 625
Momsfordringar	1 898	0
Summa övriga fordringar	150 327	437 625

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	261 354	245 052
Förutbetalt förvaltningsarvode	157 785	153 436
Förutbetald kabel-tv-avgift	46 843	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 234	60 782
Förutbetald tomträttsavgäld	310 273	16 700
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	843 489	475 970

Not 18 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	48 751	24 196
Bankmedel	3 196 554	2 631 907
Transaktionskonto	13 674 980	10 517 728
Summa kassa och bank	16 920 285	13 173 831

AB

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30 2017-06-30

Inteckningslån	206 402 072	211 126 936
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 378 602	-4 759 280
Långfristig skuld vid årets slut	202 023 470	206 367 656

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,09 %	90 dagar	1 720 000,00	0,00	40 000,00	1 680 000,00
SWEDBANK	0,84 %	90 dagar	7 218 750,00	0,00	0,00	7 218 750,00
SWEDBANK	1,06%	90 dagar	9 226 232,00	0,00	353 584,00	8 872 648,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2018-07-02	6 573 534,00	0,00	34 416,00	6 539 118,00
SWEDBANK	3,26%	2018-11-23	5 897 571,00	0,00	63 600,00	5 833 971,00
SWEDBANK	2,67%	2019-02-25	1 155 672,00	0,00	60 828,00	1 094 844,00
SWEDBANK	2,67%	2019-02-25	1 179 622,00	0,00	62 088,00	1 117 534,00
SWEDBANK	2,67%	2019-02-25	1 308 324,00	0,00	68 856,00	1 239 468,00
SWEDBANK	2,67%	2019-02-25	2 802 819,00	0,00	149 484,00	2 653 335,00
SWEDBANK	4,64%	2019-02-25	8 600 000,00	0,00	200 000,00	8 400 000,00
SWEDBANK	4,78%	2020-02-25	8 600 000,00	0,00	200 000,00	8 400 000,00
SWEDBANK	4,40%	2020-09-25	1 235 307,00	0,00	80 400,00	1 154 907,00
SWEDBANK	4,40%	2020-09-25	1 639 940,00	0,00	42 000,00	1 597 940,00
SWEDBANK	4,43%	2020-09-25	4 434 193,00	0,00	521 676,00	3 912 517,00
SWEDBANK	5,44%	2020-12-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	1,59%	2021-01-25	4 300 000,00	0,00	100 000,00	4 200 000,00
SWEDBANK	1,43%	2021-02-25	12 900 000,00	0,00	300 000,00	12 600 000,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-12-30	9 314 910,00	0,00	188 180,00	9 126 730,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-03-01	13 917 562,00	0,00	279 752,00	13 637 810,00
SWEDBANK	3,94%	2022-03-25	6 412 500,00	0,00	150 000,00	6 262 500,00
SWEDBANK	3,77%	2022-12-20	8 600 000,00	0,00	200 000,00	8 400 000,00
SWEDBANK	1,85%	2023-05-11	14 700 000,00	0,00	300 000,00	14 400 000,00
SWEDBANK	1,92%	2024-02-23	14 925 000,00	0,00	300 000,00	14 625 000,00
SWEDBANK	2,29%	2024-12-18	12 090 000,00	0,00	130 000,00	11 960 000,00
SWEDBANK	1,87%	2025-10-24	14 850 000,00	0,00	300 000,00	14 550 000,00
SWEDBANK	2,52%	2026-01-23	14 625 000,00	0,00	300 000,00	14 325 000,00
SWEDBANK	2,47%	2028-02-25	12 900 000,00	0,00	300 000,00	12 600 000,00
Summa			211 126 936,00	0,00	4 724 864,00	206 402 072,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4.378.602,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17.514.408,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 184.509.062,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

RB

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	4 378 602	4 759 280
Summa övriga skulder till kreditinstitut	4 378 602	4 759 280

Not 21 Leverantörsskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Leverantörsskulder	1 253 279	484 621
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	-6 078
Summa leverantörsskulder	1 253 279	484 621

Not 22 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skatteskulder	85 193	6 353
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	2 574	0
Summa skatteskulder	87 767	6 353

Not 23 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	5 654 011	5 729 179
Mottagna depositioner	123 831	108 666
Skuld för moms	-21	255
Skuld sociala avgifter och skatter	30 294	35 472
Avräkning hyror och avgifter	10 995	9 750
Clearing oidentifierad inbetalning	5 509	0
Summa övriga skulder	5 824 619	5 883 321



Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	44 968	56 963
Upplupna sociala avgifter	94 042	101 581
Upplupna räntekostnader	816 036	875 214
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	508 501	49 848
Upplupna revisionsarvoden	32 200	33 124
Upplupna styrelsearvoden	254 339	295 755
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 625	368 989
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 464 195	3 355 684
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 244 906	5 137 158

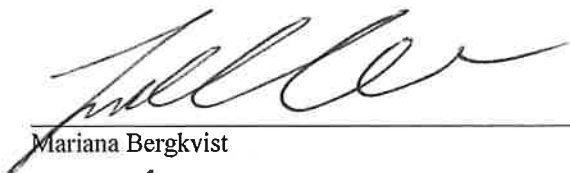
Ställda säkerheter	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	222 699 100	222 699 100

03

Styrelsens underskrifter

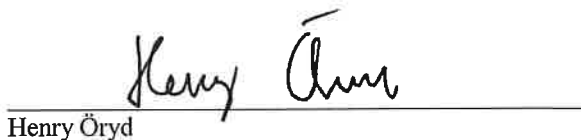
Västerås 2018-10-25

Ort och datum

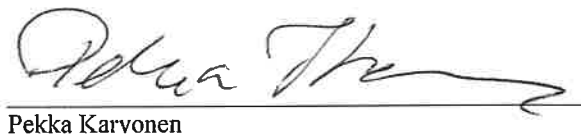

Mariana Bergkvist


Anders Lindbom


Lena Wiséen Bergström


Henry Öryd



Eva Ljungkrantz


Pekka Karvonen


Pirkko Ojanen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-07

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Marika Bergström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråhus nr 23, org.nr 778000-5075

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråhus nr 23 för år räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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



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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggens Brf Västeråhus nr 23 räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige avvänder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 7/11 - 2018

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Marika Bergström
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,

b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och

c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller

b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.



Riksbyggen

Rum för hela livet

www.riksbyggen.se



Riksbyggen

Rum för hela livet

Varmvalsvägen 13 (Kopparlunden)

Box 803

721 22 Västerås

Tel. 0771-860 860