



Västeråshus

Rönnoxelgatan 23
724 70 Västerås

Nr 23

ÅRSREDOVISNING



Riksbyggens bostadsrättsförening

Västeråshus nr 23

2015/2016

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultaträkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA



Med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus Nr 23

Tid: onsdagen den 16 november 2016, 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. Upprustning av rastgårdar
 2. Förtydligande av orienteringstavlor
 3. Ändrade tider för när det skall vara tyst i lägenheten
 4. Låsning av bommar
 5. Vem får bli medlem – stadgefråga
 6. Vem får hyra ut i andra hand – stadgefråga
 7. Olovlig andrahandsuthyrning – stadgefråga
 8. Förbud mot mopedtrafik
 9. Förhyrda parkeringsplatser längs Lövhagsgatan.
 10. Glas i alla entréportar
 11. Byte av postboxar
- t) Stämmans avslutande

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10

Medlemsvinsten 2016

Riksbyggen Brf VÄSTERÅSHUS 23 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 8 500 kronor i återbäring samt 35 052 kronor i utdelning.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
VÄSTERÅSHUS 23 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har under verksamhetsåret 2010/2011 friköpt marken gällande fastighet 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.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2 rkv	3 rok	4 rok	Totalt
79	219	24	404	36	762

Dessutom tillkommer:

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

Total bostadsarea: 56 719 m²

Total lokalarea: 4 034 m²

Årets taxeringsvärde 372 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 329 438 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Riksbyggens kontor i Västerås 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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Teknisk- och ekonomisk förvaltning
Warpmans AB	Fastighetsskötsel och lokalvård
Mälarenergi	Energitjänster
Nokas	Bevakning och störningsjour
Vafab	Sophantering
Com Hem AB	Kabel-TV
Teknik & Idrott	P-plats övervakning

Åsa Andersson är anställd av föreningen som informationssekreterare på föreningens expedition. Därutöver har Monika Jakobowski anställts för expeditjonsarbetet.

Efter den senaste stämman 2015-11-11 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Göran Winnergren	Ordförande (avgick 160907)	Stämman	2017
Anders Lindbom	Vice ordförande	Stämman	2016
Åsa Andersson	Sekreterare (Adjungerad)	Styrelsen	
Henry Öryd	Ledamot	Stämman	2016
Pekka Karvonen	Ledamot	Stämman	2017
Pirkko Ojanen	Ledamot	Stämman	2016
Thomas Olsson	Ledamot	Stämman	2017
Carina Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Christos Pantelidis		Stämman	2017
Eva Ljungkrantz	(ordinarie ledamot fr.o.m. 160908)	Stämman	2016
Ivan Kljucovic		Stämman	2016
Marcelo Fiusa		Stämman	2017
Monika Jakobowski		Stämman	2016
Malin Hanzen		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Marika Bergström	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter

Siavash Javidi		Stämman
----------------	--	---------

Valberedning

Hans Norling	Sammankallande	Stämman
Gustav Friman	Valberedning	Stämman
Nora Condoric	Valberedning	Stämman

Studieorganisatör

Pekka Karvonen	Studieorganisatör	Styrelsen
----------------	-------------------	-----------

af

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3% från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 620 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 290 tkr och planerat underhåll för 9 761 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2016 och visar på ett underhållsbehov på 33 418 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 3 342 tkr (55 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 000 tkr som motsvarar 83 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört investeringar	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

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Lokaler	15
Gemensamma utrymmen	642
Installationer	607
Huskropp utvändigt	8 197
Markytor	301

Pågående arbeten	År
Balkongrenovering	2014/2016

Vad har skett from 1 juli -15 till den 30 juni -16.

Avslutade arbeten: (påbörjades verksamhetsår 2014/15)

- ❖ Målning samt reparation av garagefoder

Påbörjade o avslutade arbeten:

- ❖ Byte av vaktbolag för parkeringen.

Påbörjade arbeten: (avslutas verksamhetsår 2016/17)

- ❖ Byte av källarfönster
- ❖ Byte av hängrännor och stuprör
- ❖ Utbyggnad av balkonger
- ❖ Ombyggnad av vissa källarnerfarter (pga balkongutbyggnaden)
- ❖ Kontroll av ventilationen i samtliga lägenheter.
- ❖ Aktivering av passersystem i källarna på Lövhagsgatan

df

Pågående arbeten: (påbörjades 2015/16 avslutas 2017/18)

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

Planerade arbeten: (påbörjas verksamhetsåret 2016/17)

- ❖ Tak över entréerna skall byggas

Årets resultat är lägre än föregående år.

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

Årets resultat jämfört med budget avviker med 2 684 tkr. Avvikelsen beror främst på högre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 149% till 104%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 346 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 746 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 867 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 113 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 110 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 870 personer.

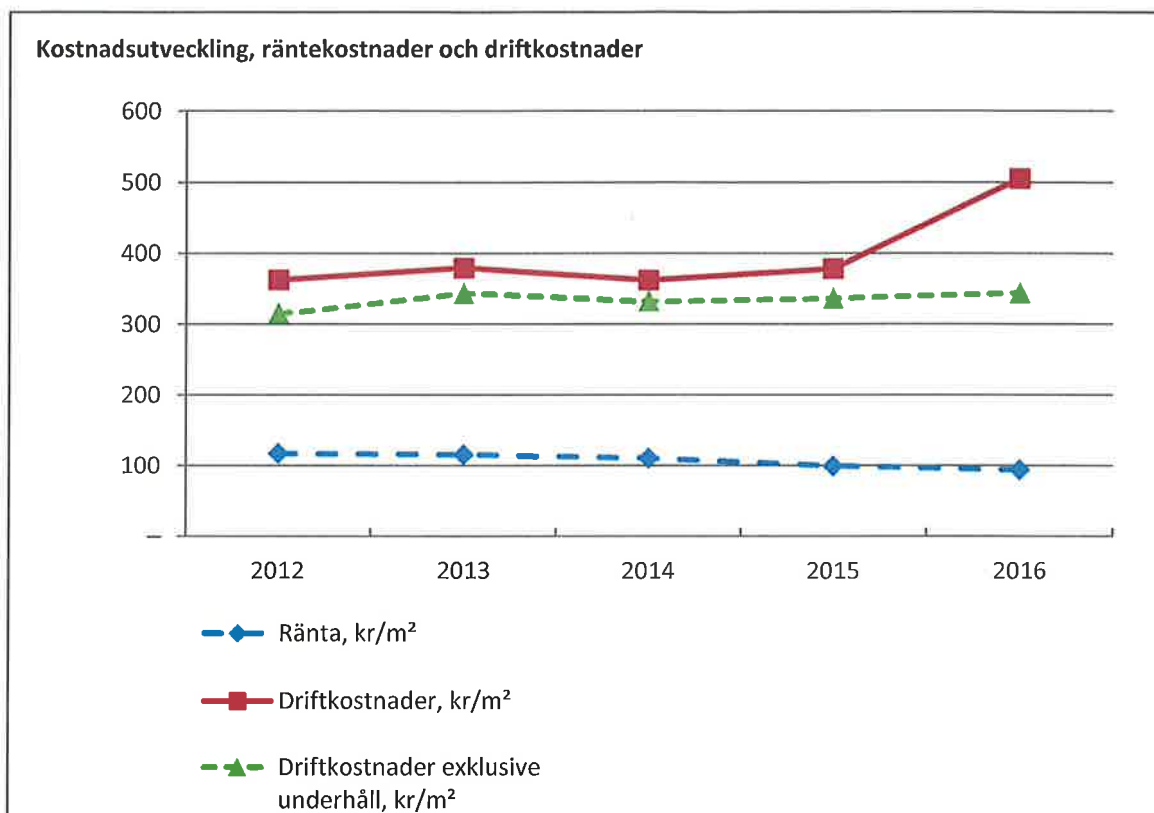
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 117 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 92).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

9/5

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	42 203	41 265	39 987	38 667	37 603
Resultat efter finansiella poster	- 2 599	3 763	2 632	573	701
Årets resultat	- 2 599	3 763	2 632	573	701
Resultat exklusive avskrivningar	3 746	10 574	9 854	7 297	7 339
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 254	5 574	5 854	3 297	3 339
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	83	82	66	66	66
Balansomslutning	227 075	198 787	198 243	198 213	203 224
Soliditet	11%	14%	12%	11%	10%
Likviditet	104%	149%	114%	77%	72%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	620	605	587	569	553
Bränsletillägg, kr/m ²	112	112	112	112	112
Driftkostnader, kr/m ²	505	378	362	379	362
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	344	337	332	344	315
Ränta, kr/m ²	94	99	110	115	117
Underhållsfond, kr/m ²	271	357	309	273	242
Lån, kr/m ²	3 051	2 614	2 669	2 725	2 815

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

OKS

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 628 193
Årets resultat före fondförändring	-2 599 154
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>9 761 178</u>
Summa överskott	4 790 217

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 4 790 217

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	42 202 777	41 265 344
Övriga rörelseintäkter	2	1 039 256	723 376
Summa rörelseintäkter, m.m.		43 242 033	41 988 719
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-30 669 947	-22 971 175
Övriga externa kostnader	4	-2 022 788	-1 341 600
Personalkostnader	5	-1 164 150	-1 226 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-6 345 545	-6 811 051
Summa rörelsekostnader		-40 202 431	-32 349 830
Rörelseresultat		3 039 602	9 638 889
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	35 052	35 052
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	24 165	124 476
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-5 697 973	-6 035 560
Summa finansiella poster		-5 638 756	-5 876 032
Resultat efter finansiella poster		-2 599 154	3 762 857
Årets resultat	18	-2 599 154	3 762 857

AB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	167 018 848	172 601 382
Inventarier, verktyg och installationer	11	1 680 825	2 326 875
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	12	36 822 666	391 748
Summa materiella anläggningstillgångar		205 522 339	175 320 005
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	381 000	381 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		381 000	381 000
Summa anläggningstillgångar		205 903 339	175 701 005
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23 330	57 686
Övriga fordringar	14	223 223	152 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 259 970	1 251 176
Summa kortfristiga fordringar		1 506 523	1 461 469
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	–	15 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	15 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	19 665 447	6 624 218
Summa kassa och bank		19 665 447	6 624 218
Summa omsättningstillgångar		21 171 970	23 085 687
SUMMA TILLGÅNGAR		227 075 309	198 786 692

AS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 937 613	3 937 613
Underhållsfond		16 465 937	21 227 115
Summa bundet eget kapital		<u>20 403 550</u>	<u>25 164 728</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 389 371	-1 134 664
Årets resultat		-2 599 154	3 762 857
Summa fritt eget kapital		<u>4 790 217</u>	<u>2 628 193</u>
Summa eget kapital		<u>25 193 767</u>	<u>27 792 922</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	181 442 044	155 455 392
Summa långfristiga skulder		<u>181 442 044</u>	<u>155 455 392</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	3 943 476	3 343 476
Leverantörskulder		5 542 693	826 551
Skatteskulder		32 615	-
Övriga skulder	20	5 882 301	6 108 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 038 413	5 259 674
Summa kortfristiga skulder		<u>20 439 497</u>	<u>15 538 379</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>227 075 309</u>	<u>198 786 692</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		207 924 100	177 924 100
Summa ställda säkerheter		<u>207 924 100</u>	<u>177 924 100</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

MS

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntetäkter 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 31 269 670 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

OKS

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader och bostadslånepost	Linjär	40	2035
Ventilationsanläggning	Linjär		2015
Miljöbodrar			2008
Garage	Linjär		2015
Badrumsförbättringar och stammar*	Linjär	40	2049
Föreningshuset	Linjär	50	2060
Passersystem	Linjär	5	2019
Inventarier	Linjär	5	2019
Parkeringsautomat	Linjär	10	2025

* Avskrivningsprincipen har ändrats ifrån progressiv till linjär i bokslut 2015.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Immateriella anläggningstillgångar

Reparationslånepost, sista avskrivningen i bokslut 2014.

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	35 165 127	34 297 350
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 776 927	- 843 580
Hyor, lokaler	195 454	197 301
Hyor, garage	1 201 577	1 200 882
Hyor, p-platser	160 411	162 641
Hyor, övriga	1 320	–
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 19 825	- 33 152
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 21 325	- 33 815
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 30 106	- 12 591
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 42 461	- 33 830
Bränsleavgifter, bostäder	6 361 732	6 356 449
Elavgifter	7 800	7 690
	<u>42 202 777</u>	<u>41 265 344</u>

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Tvättstugeavgifter	88 150	117 933
Hyresintäkter övernattningslägenhet och föreningslokal	103 165	116 070
Parkeringsstillstånd	284 905	253 184
Ersättning felsorterade sopor	11 500	5 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	153	–
Återvunna fordringar	1 271	11 744
Ersättning vattenskador	20 250	10 728
Inkassointäkter	23 880	20 798
Övriga intäkter och ersättningar	448 943	78 432
Försäkringsersättningar	–	1 696
Erhållna bidrag	57 040	107 791
	<u>1 039 256</u>	<u>723 376</u>

AS

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 290 117	1 228 192
Underhåll	9 761 178	2 520 704
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	1 080 415	1 031 546
Tomträttsavgäld	640 900	640 900
Försäkringspremier	465 889	455 644
Kabel- och digital-TV	310 512	306 562
Fastighetsskötsel	4 201 340	4 102 045
Trädgårdsskötsel	43 951	50 101
Återbäring från Riksbyggen	- 8 500	- 8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	29 748	4 735
Städning gemensamma utrymmen	46 108	19 746
Obligatoriska besiktningar	33 263	–
Bevakningskostnader	47 185	49 910
Snö- och halkbekämpning	127 005	386 290
Förbrukningsmateriel	343 596	371 922
Fordons- och maskinkostnader	1 425	1 655
Vatten	1 733 729	1 622 553
El	1 339 554	1 326 436
Uppvärmning	8 049 713	7 724 150
Sophantering och återvinning	1 132 821	1 136 584
	<u>30 669 947</u>	<u>22 971 175</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	236 869	220 371
Förvaltningsarvode	593 085	575 574
Lokalkostnader	1 350	38 050
Annonsering	600	–
IT-kostnader	20 788	13 935
Juridiska kostnader	23 918	36 163
Arvode, yrkesrevisor	39 937	22 000
Möteskostnader	27 001	41 168
Övriga förvaltningskostnader	248 695	61 274
Representation	8 130	36 611
Kontorsmateriel	82 339	100 099
Telefon och porto	15 005	9 326
Konstaterade förluster hyror/avgifter	698	2
Medlems- och föreningsavgifter	62 026	53 340
Köpta tjänster	1 776	52 007
Konsultarvoden	–	67 844
Bankkostnader	621 022	7 744
Advokat och rättegångskostnader	36 550	6 092
Övriga externa kostnader	<u>3 000</u>	<u>–</u>
	<u>2 022 788</u>	<u>1 341 600</u>

afB

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till övrig personal	495 311	498 652
Fast styrelsearvode	160 887	156 196
Sammanträdesarvoden	87 248	83 466
Arvode till valberedningen	6 078	7 923
Övriga ersättningar	–	39 040
Arvode vicevärd	121 097	120 715
Övriga ersättningar till förtroendevalda	111	4 473
Föreningsvald revisor	5 554	4 580
Utbildning, förtroendevalda	–	975
Summa	876 286	916 020
Sociala kostnader	287 864	309 984
(varav pensionskostnader)	23 022	23 013
	1 164 150	1 226 004

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader och bostadslånepost	1 528 575	1 528 575
Föreningshus	193 203	193 203
Badrumsförbättringar och stammar	3 860 756	3 860 756
Garage	–	258 149
Ventilationsanläggning	–	195 605
Möbler	11 468	23 221
Passersystem	751 543	751 542
	6 345 545	6 811 051

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på garantikapitalbevis (andelar i Riksbyggen)	35 052	35 052
	35 052	35 052

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	3 548
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	19 737	109 105
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 782	10 720
Övriga ränteintäkter	1 646	1 103
	24 165	124 476

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	5 644 717	6 035 022
Övriga räntekostnader	53 256	538
	5 697 973	6 035 560

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	65 087 081	65 087 081
Bostadslånepost	7 299 681	7 299 681
Mark	2 570 000	2 570 000
Föreningshuset	9 660 166	9 660 166
Ventilationsanläggning	3 055 841	3 055 841
Miljöbodar	1 783 920	1 783 920
Garage	3 036 983	3 036 983
Standardförbättringar badrum	145 000 000	145 000 000

Summa anskaffningsvärden

237 493 672 237 493 672

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och bostadslånepost	-42 315 247	-40 786 672
Föreningshuset	- 966 015	- 772 812
Ventilationsanläggning	-3 055 841	-2 860 236
Miljöbodar	-1 783 920	-1 783 920
Garage	-3 036 983	-2 778 834
Standardförbättringar badrum	-13 734 284	-9 873 528

-64 892 290 -58 856 002

Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost

-1 528 575 -1 528 575

Årets avskrivning föreningshuset

- 193 203 - 193 203

Årets avskrivning ventilationsanläggning

- - 195 605

Årets avskrivning garage

- - 258 149

Årets avskrivning standardförbättringar badrum

-3 860 756 -3 860 756

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-70 474 824 -64 892 290

Restvärde enligt plan vid årets slut

167 018 848 172 601 382

Varav

Byggnader och bostadslånepost	28 542 940	30 071 515
Mark	2 570 000	2 570 000
Föreningshuset	8 500 948	8 694 151
Standardförbättringar badrum	127 404 960	131 265 716

Taxeringsvärden

bostäder

362 000 000 321 000 000

lokaler

10 800 000 8 438 000

Totalt taxeringsvärde

372 800 000 329 438 000

varav byggnader

268 000 000 240 960 000



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier	41 617	–
Möbler	102 987	102 987
Passersystem	3 568 289	2 160 840
	<u>3 712 893</u>	<u>2 263 827</u>

Årets anskaffningar

Parkeringsautomat	88 455	–
Möbler	–	13 111
Passersystem	–	1 407 449
	<u>88 455</u>	<u>1 420 560</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>3 801 348</u>	<u>3 684 387</u>
--	------------------	------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier	- 14 090	–
Möbler	- 91 519	- 82 388
Installationer	-1 251 903	- 500 361
	<u>-1 357 512</u>	<u>- 582 749</u>

Årets avskrivningar

Möbler	- 2 622	- 23 221
Parkeringsautomat	- 8 846	–
Installationer	- 751 543	- 751 542
	<u>- 763 011</u>	<u>- 774 763</u>

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-2 120 523</u>	<u>-1 357 512</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>1 680 825</u>	<u>2 326 875</u>
--	------------------	------------------

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader, balkongrenovering	36 822 666	391 748
	<u>36 822 666</u>	<u>391 748</u>

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

762 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	381 000	381 000
	<u>381 000</u>	<u>381 000</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	10 055	10 055
Skattekonto	223 223	142 552
Momsfordringar	- 10 055	–
	<u>223 223</u>	<u>152 607</u>

af

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	–	13 792
Förutbetalda försäkringspremier	233 388	229 348
Förutbetalt förvaltningsarvode	150 828	148 044
Förutbetald renhållning	14 764	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	78 798	77 083
Övriga förutbetalda kostnader	620 003	622 684
Förutbetald tomträtsavgäld	160 225	160 225
Övriga periodiserade kostnader	1 965	–
	<u>1 259 970</u>	<u>1 251 176</u>

Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	15 000 000
	–	15 000 000

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	18 892	14 657
Handelsbanken affärskonto	2 038 553	1 624 441
Förvaltningskonto i Swedbank	17 608 002	4 985 120
	<u>19 665 447</u>	<u>6 624 218</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	374 867	3 562 746	21 227 115	-1 134 664	3 762 857
Disposition enl. årsstämmobeslut				3 762 857	-3 762 857
Reservering underhållsfond			5 000 000	-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-9 761 178	9 761 178	
Årets resultat					-2 599 154
Vid årets slut	374 867	3 562 746	16 465 937	7 389 371	-2 599 154

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -2 599 154 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 2 162 023 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

015

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	185 385 520	158 798 868
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-3 943 476	-3 343 476
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	181 442 044	155 455 392

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,06%	2018-03-30	6 728 406		68 832	6 659 574
STADSHYPOTEK AB (PUBL	2,64%	2016-12-30	9 554 500		97 000	9 457 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,76%		7 218 750			7 218 750
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,98%		9 933 400		353 584	9 579 816
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,18%		1 800 000		40 000	1 760 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,43%	2021-02-25	13 500 000		300 000	13 200 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,59%	2021-01-25	4 500 000		100 000	4 400 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,85%	2023-05-11		15 000 000		15 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,29%	2024-12-18	12 350 000		130 000	12 220 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,52%	2026-01-23		15 000 000	75 000	14 925 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,67%	2019-02-25	3 101 787		149 484	2 952 303
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,67%	2019-02-11	1 277 328		60 828	1 216 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,67%	2019-02-25	1 303 798		62 088	1 241 710
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,67%	2019-02-25	1 446 036		68 856	1 377 180
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,26%	2018-11-23	6 024 771		63 600	5 961 171
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,77%	2022-12-20	9 000 000		200 000	8 800 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,94%	2022-03-25	6 712 500		150 000	6 562 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,35%	2017-02-24	14 250 000		150 000	14 100 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,40%	2020-09-25	1 396 107		80 400	1 315 707
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,40%	2020-09-25	1 723 940		42 000	1 681 940
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,43%	2020-09-25	5 477 545		521 676	4 955 869
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,50%	2018-02-23	13 500 000		300 000	13 200 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,64%	2019-02-25	9 000 000		200 000	8 800 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,78%	2020-02-25	9 000 000		200 000	8 800 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	5,44%	2020-12-01	10 000 000			10 000 000
			158 798 868	30 000 000	3 413 348	185 385 520


Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 943 476 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 943 476 kr årligen.



Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	5 755 494	6 001 056
Depositionsavgifter	77 916	60 416
Skuld för moms	525	–
Skuld sociala avgifter och skatter	32 829	47 085
Avräkning hyror och avgifter	15 537	120
	<u>5 882 301</u>	<u>6 108 677</u>

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	68 487	59 409
Upplupna sociala avgifter	91 431	86 230
Upplupna räntekostnader	1 019 503	1 076 165
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	240 949	490 482
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 788
Upplupna revisionsarvoden	41 694	28 125
Upplupna styrelsearvoden	213 000	210 410
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 584	81 088
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 309 765	3 225 977
	<u>5 038 413</u>	<u>5 259 674</u>

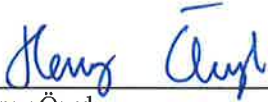
Västerås 2016-10-12



Anders Lindbom



Eva Ljungkrantz



Henry Öryd



Pekka Karvonen



Pirkko Ojanen



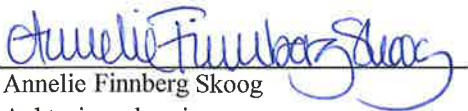
Thomas Olsson



Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-28

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Marika Bergström
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 23 för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 23 för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Västerås ^{28/10} 2016

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog

Auktoriserad revisor

Marika Bergström

Föreningsvald revisor

Ordlista

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.

Riksbyggen Brf VÄSTERÅSHUS 23

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen Brf
VÄSTERÅSHUS 23 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Från: Magnus Lindén <magnus.linden@tele2.se>
Skickat: den 29 oktober 2015 16:37
Till: exp@23an.se
Ämne: Motioner

Motioner

- ① **Upprustning av rastgårdar**
Då dessa är nedslitna och i stort behov av översyn. Grindar som inte stänger som dom ska, hundar som kan ta sig igenom grindar samt över det låga nätet, stora hål i marken är några exempel.
Skyddsfaktorn för andra djur och personer som passerar utanför samt i resp. rastgård är att bejaka.

Magnus Lindén
Gröfinksvägen 6

1. Upprustning av rastgårdar
 - a. Styrelsen avstyrker motionen men har planer på att bygga en ny hundgård bakom husvangsplatserna (mot fotbollsplanerna).
 - b. Besvaras av Eva Ljungkrantz.

Från: Magnus Lindén <magnus.linden@tele2.se>
Skickat: den 29 oktober 2015 16:37
Till: exp@23an.se
Ämne: Motioner

② **Förtydligande av orienteringstavlor**
Hemtjänst och taxi bla. har svårt att hitta till rätt adresser, och orienteringstavlorna som sitter i varje vändzon är otydliga att förstå om man inte är boende här. Då gårdarna är u-formade och halva gården är delad mellan Gråsparvsvägen-Grönfinksvägen samt Grönfinksvägen-Bofinksvägen är det lätt att gå fel när man bara tittar på skyltarna.

Då dessa bara har nummer på husen och inte vilken gata som var hus tillhör.

Mitt förslag är att varje husdel får en egen färg/mönster som visar vilken gata den tillhör samt beskrivning vad olika färgerna betyder.

Att använda olika färger är också en fördel för tex dom som har nedsatt syn eller andra kognitiva hinder.

Magnus Lindén
Gröfinksvägen 6

2. Förtydligande av orienteringstavlor
 - a. Styrelsen tillstyrker motionen.
 - b. Besvaras av: Henry Öryd.

Från: Katalin Lindberg Brustkern <Katalin.Lindberg-Brustkern@koping.se>
Skickat: den 2 november 2015 15:09
Till: exp@23an.se
Ämne: Motion samt anmälan till årsmöte

Härmed vill jag anmäla mig till årsmötet samt lämna in följande motioner:

- ③ 1. Enligt våra nuvarande regler gällande störning ska man inte föra något oväsen som kan besvära grannarna mellan 22.00 och 7.00. Eftersom det kan vara många som måste gå upp tidigt p.g.a. sitt arbete föreslår jag att ändra tiderna vardagar mellan 20.00 och 7.00, samt lördagar och helgdagar mellan 20.00 och 9.00. Detta ska gälla både inom- och utomhus, eftersom det är många som exempelvis spelar fotboll på planen sent ute på sommaren, vilket medför oljud för boende i de närmast liggande lägenheterna.

Jag vill passa på och poängtera att trots att bollspel är förbjudet på övriga platser, särskilt på innergårdarna, är det vanligt att barn leker där. Vid tillsägelse brukar föräldrarna protestera.

Katti Lindberg Brustkern
Grönfinksvägen 12

3. Ändrade tider för när det skall vara tyst i lägenheten
- Styrelsen avstyrker förslaget då det inte är rimligt att folk skall vara tysta redan klockan 8 på kvällen, särskilt inte på helger. Man måste stå ut med vardagsljud från sina grannar och en och annan fest per år.
 - Besvaras av: Pekka Karvonen.

Från: Katalin Lindberg Brustkern <Katalin.Lindberg-Brustkern@koping.se>
Skickat: den 2 november 2015 15:09
Till: exp@23an.se
Ämne: Motion samt anmälan till årsmöte

Härmed vill jag anmäla mig till årsmötet samt lämna in följande motioner:

4

2. Parkering på innergårdarna samt låsning av bommar

Ett annat störningsmoment är trafikeringen av innergårdarna. Det är vanligt att bilar parkerar där i flera timmar, till och med flera bilar tillhörande samma familj. Parkeras dessa bilar där eftersom det anses vara alltför jobbigt att erlägga en avgift samt att gå från parkeringen? Bommarna lämnas ofta öppnade som endast kan ske med någon huvudnyckel. I så fall är frågan om det inte på något sätt kan regleras vilka som har tillgång till sådana nycklar för att kunna minska trafiken på innergårdarna och på så sätt skydda våra barn samt bidra till lugn och ro.

Katti Lindberg Brustkern
Grönfinksvägen 12

4. Låsning av bommar

- a. Föreningen tillhandahåller inga servicenycklar. Styrelsen avstyrker motionen då vi inte kan ha sådana lås på bommarna så att utryckningsfordon inte kan komma in på gårdarna.
- b. Besvaras av: Pirkko Ojanen.

23 Exp

Från: M M <magyarim63@yahoo.se>
Skickat: den 26 september 2016 19:35
Till: 23 Exp; Hanzen Malin
Ämne: Motion

Hej!

Här kommer min motion.

- 5 * **Om man inte ska bo in bostadsrätten skall man heller inte kunna bli medlem i föreningen och därmed inte heller kunna köpa en bostadsrätt där.**
- 6 * **Om man redan bor i föreningen och vill hyra ut i andra hand, skall det finnas synnerliga skäl för det och det skall vara på max ett år.**
Synnerliga skäl kan vara att man studerar på annan ort, tillfälligt arbetar på annan ort.
- 7 * **Om man hyr ut sin lägenhet utan styrelsens godkännande skall lägenheten omedelbart förverkas.**

Med vänliga hälsningar
/Maria Magyar
Gråsparvsvägen 10

5. Vem får bli medlem – stadgefråga
- Frågan anses som **redan besvarad** då följande text redan finns i stadgarna.
 - §8 1st. ... *Om det kan antas att förvärvaren för egen del inte permanent ska bosätta sig i bostadslägenheten, om inte annat särskilt avtalats, har föreningen rätt att vägra medlemskap.*
 - Besvaras av: Åsa Andersson.
6. Vem får hyra ut i andra hand – stadgefråga
- Frågan anses som **redan besvarad** då följande text redan finns i stadgarna.
 - §36 där står bl.a: *det är upp till styrelsen att godkänna upplåtelser i andra hand, om styrelsen säger nej kan fortfarande hyresnämnden säga ja om den sökande vänder sig dit. Upplåtelse skall bara begränsad i tid och får även villkoras. Lagen har ändrat villkoret - synnerliga skäl - till - skäl -.*
 - Besvaras av: Åsa Andersson.
7. Olovlig andrahandsuthyrning – stadgefråga
- Frågan anses som **redan besvarad** då följande text redan finns i stadgarna.
 - §41 punkt 2: *Nyttjanderätten till en lägenhet som innehåller bostadsrätt och som tillträtts ... är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand.*
 - Besvaras av: Åsa Andersson.

Från: Csiszi <csisszancs@freemail.hu>
Skickat: den 30 september 2016 23:44
Till: 23 exp
Ämne: Motion -förbud av motordrivet fordon

8. Motordrivna fordon nära bostäder stör boendernas lugn och ro. Tyvärr är det fler mopeder som kör bland husen även där det är förbjudet. Kan man åtgärda detta på något sätt?

Trafik av motordrivna fordon är mig veterligen inte förbjuden gällande gång-och cykelbanan som utgår från Råby centrum längs husfasaderna och sedan över Lövhagsgatan. Det förekommer ofta att mopeder trafikerar där mitt i natten.

Är det möjligt att förbjuda mopeder på alla gång-och cykelbanor som går utanför bostäder?

Mvh
Katti Lindberg Brustkern
Lövhagsgatan 7

8. Förbud mot mopedtrafik

- a. Föreningen har inga uttalade gång- och cykelbanor. Styrelsen avstyrker motionen då vi inte kan fatta beslut om regler på kommunal mark. Rent generellt verkar det ologiskt att förbjuda dem som åker på moped att inte få köra hem på kvällarna när både motorcyklar och bilar har rätt till detta.
- b. Besvaras av: Henry Öryd.

Från: Csiszi <csisszancs@freemail.hu>
Skickat: den 30 september 2016 23:24
Till: 23 exp
Ämne: Motion om parkeringsplatserna

Hej!

På Lövhagsgatan saknas hyrbara parkeringsplatser längs gatan nära husen. Jag undrar om platserna som är närmast husen i skulle kunna hyras precis som parkeringsplatserna vid Grön-och Bofinksvägen samt Gråsparvsvägen.

För boende som har svårt att gå är näst intill omöjligt att ta sig till sin bostad från stora parkeringen, särskilt om man bor på Lövhagsgatan 3-21 som ligger längst bort från stora parkeringen.

Jag har parkeringstillstånd för rörelsehindrade, men föreningens handikapplatser är avsedda för rörelsehindrade som gästar någon boende och inte för att boende ska parkera där. På en sådan plats är dessutom parkering över 24 timmar är förbjuden.

Som rörelsehindrad föreslår jag även att se över handikapplatsen vid Lövhagsgatan 3-21 som är väldigt olämpligt placerad och inte alls handikappvänlig. Den är nämligen inte bredare än standardmåttet för en vanlig parkeringsruta, vilket omöjliggör att komma ut ur eller in i bilen, eftersom rörelsehindrade brukar behöva större utrymme för att kunna göra det. Dessutom är platsen inte tillräckligt synligt placerad. Varken skylten eller platsen syns från gatan, som de övriga platserna, utan ligger inklämd mellan två rutor.

Mitt förslag är att flytta på parkeringplatsen på andra sidan infarten till Lövhagsgatan 3-21, där den skulle kunna vara mer synlig och närmare till innergården, dessutom göra den bredare samt att erbjuda hyrbara platser längs Lövhagsgatan.

Mvh

Katti Lindberg Brustkern
Lövhagsgatan 7

9. Förhyrda parkeringsplatser längs Lövhagsgatan.
 - a. Styrelsen har inga åsikter om detta. Vill medlemmarna ha förhyrda parkeringsplatser längs Lövhagsgatan finns inget hinder för detta.
 - b. Besvaras av: Åsa Andersson

Från: Csiszi <csisszancs@freemail.hu>
Skickat: den 30 september 2016 23:03
Till: 23 exp
Ämne: Motion

Hej!

10
11
Härmed vill jag ta upp frågan plexiglas på portar. På Lövhagsgatan finns det flera ingångsportar där man av olika skäl ersatt glas med plexiglas, vilket inger ett dåligt intryck på dessa portar, exempelvis på Lövhagsgatan 7, där även postboxarna är slitna. Jag antar att det finns flera postboxar i samma skick i föreningen.

Jag undrar om eller när det är tänkt att ersätta dessa plexiglas med riktiga glasfönster och om det kommer att bli en inventering av slitna postboxar för eventuellt byte.

Jag som nyligen flyttat från Grönfinksvägen till Lövhagsgatan har en upplevelse av det överlag är mer "slitet" på Lövhagsgatan än i bostadsområden på andra sidan stora parkeringen, dvs. Gråsparvsv, Bofinksvägen samt Grönfinksvägen.

Kommer man att göra några åtgärder för att jämna ut denna - åtminstone för mig - påtagliga skillnad?

Mvh/Katti Lindberg Brustkern
Lövhagsgatan 7

10. Glas i alla entréportar

- a. Styrelsen håller med om att det ser tråkigt ut med plexiglas i entréportarna. Dessa kommer att bytas ut i samband med att balkongrenoveringen är klar, för att inte störa pågående arbete. Styrelsen anser därmed att motionen är besvarad.
- b. Besvaras av: Anders Lindbom.

11. Byta postboxar

- a. Styrelsen avstyrker motionen då man inte kan se att de är så slitna att de behöver bytas ut. I våras gick man över alla postboxar och tvättade bort klotter och onödiga klisterlappar. Satte dit färdigtryckta namn och "ingen reklam"-lappar så att det skulle se enhetligt ut.
- b. Besvaras av: Anders Lindbom