



Västeråshus
Rönnoxelgatan 23
724 70 Västerås

Nr 23

ÅRSREDOVISNING



Riksbyggens bostadsrättsförening

Västeråshus nr 23

2016/2017

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA



Med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus Nr 23

Tid: onsdagen den 15 november 2017, 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. Internet, telefoni och bredband
 2. Bilåkning och -parkering på innergårdar
 3. Källargolv, -väggar och-tak
 4. Beslut om vissa träd
 5. För smal väg (Löv 21)
 6. Föreningens utseende mot Råby Centrum
 7. Inomhusklimat maj - september
 8. Inomhusklimat oktober - maj
 9. Cykelparkering på gårdar
 10. Otrygghet vid Råby Centrum
 11. Ordning i tvättstugor
 12. Nya stadgar
- t) Stämmans avslutande

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf Västeråshus 23 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

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.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för el, värme och vatten. Räntekostnaderna har ökat.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 7 275 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre kostnader för reparation och underhåll.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104 % till 87 %

I resultatet ingår avskrivningar med 6 364 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 065 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten 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.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rkv	3 rok	4 rok	Totalt	
79	219	24	404	36	762	
Antal lokaler:16		Antal garage:240		Antal MV-platser:60		Antal P-platser:40
Antal MC-garage:2		Antal Husvagnsplatser:16				

Total bostadsarea: 56 719 m²

Total lokalarea: 4 116 m²

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.

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	Västmanlands Vakt o Bevakning

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 416 tkr och planerat underhåll för 9 655 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 31 949 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 550 tkr (62 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 000 tkr som motsvarar 83 kr/m².

06

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
Innergårdar	2014/2015
Lokaler	2015/2016
Gemensamma utrymmen, källarfönster	2015/2016
Installationer, Ventilation	2015/2016
Huskropp utvändigt, Balkonger	2015/2016
Marktytor	2015/2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	1
Gemensamma utrymmen, Trapphusmålning	164
Installationer, Byte stamventiler, passersystem, värme	467
Huskropp utvändigt, Balkonger	8 870
Marktytor	110
Garage och p-platser	44

Vad har skett från 1 juli -16 till den 30 juni -17.

Avslutade arbeten: (påbörjades verksamhetsår 2015/16)

- ❖ Byte av källarfönster
- ❖ Byte av hängrännor och stuprör
- ❖ Aktivering av passersystem i källarna på Lövhagsgatan.
- ❖ Tak över entréerna.

Påbörjade o avslutade arbeten:

- ❖ Byte av stamventiler i källare Bofinksvägen 1-25
- ❖ Samtliga stolar i fritidslokalen är utbytta.

Påbörjade arbeten: (avslutas verksamhetsår 2017/18)

- ❖ Ombyggnad av vissa källarnerfarter (pga balkongutbyggnaden)

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

- ❖ Utbyggnad av balkonger
- ❖ Inglasade delar av terrasserna
- ❖ Kontroll av ventilationen i samtliga lägenheter.

Planerade arbeten: (påbörjas verksamhetsåret 2017/18)

Återställning av innergårdarna (efter balkongutbyggnadens)

Byte av plast i entrédörrar till glas.

Underhållsspolning av stående och liggande stammar.

Uppfräschning av tvättstugorna, en per år.

Åtgärder eller nybyggnation av hundrastgård

Föreningen har utökat öppettiderna med ytterligare en dag i veckan.

Nuvarande öppettider: mån 7-9 tis 15-18 tors 13-16 fre 7-9

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mariana Bergqvist	Ordförande		2017
Anders Lindbom	Vice ordförande		2018
Åsa Andersson	Sekreterare (adjungerad)	Utsedd av styrelsen	
Henry Öryd	Ledamot		2018
Thomas Olsson	Ledamot		2017
Pekka Karvonen	Ledamot		2017
Pirkko Ojanen	Ledamot		2018
Carina Andersson	Ledamot RB	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Ljungkrantz		2017
Marcelo Fiusa	Avgått under året	2017
Christos Pantelidis		2017
Anna-Lotta Söderberg		2017
Monika Jakobowski		2017
Malin Hanzen	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Kommentar
Siavash Javidi	

Valberedning	Kommentar
Hans Norling	Sammanställande
Nora Condori	
Håkan Jansson	

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

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

AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 870 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 98 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 83 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 885 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

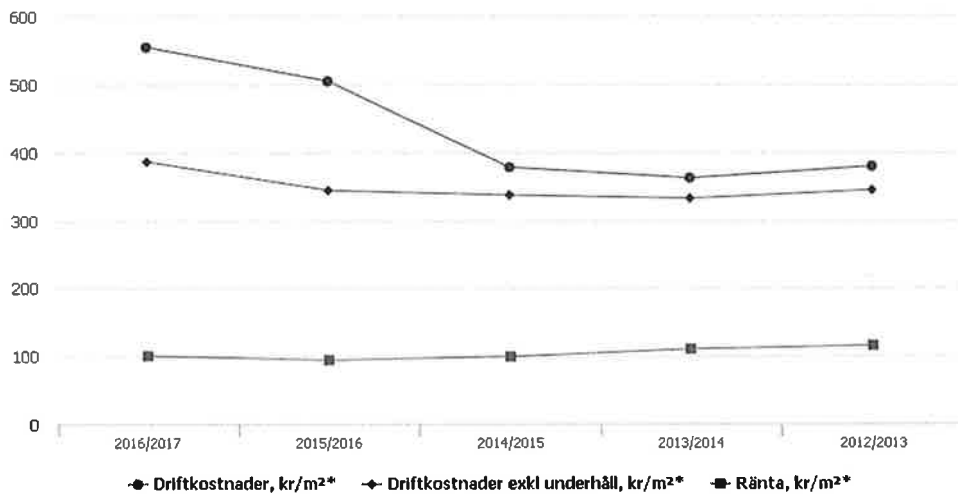
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 636 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 83 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 133 st).

Flerårsöversikt



0/5

Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	43 129	42 203	41 265	39 987	38 667
Resultat efter finansiella poster	-2 299	-2 599	3 763	2 632	573
Årets resultat	-2 299	-2 599	3 763	2 632	573
Resultat före avskrivningar	4 065	3 746	10 574	9 854	7 297
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	-935	-1 254	5 574	5 854	3 297
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	87	83	82	66	66
Balansomslutning	245 527	227 075	198 787	198 243	198 213
Soliditet %	9	11	14	12	11
Likviditet %	87	104	149	114	77
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	636	620	605	587	569
Bränsletillägg, kr/m ²	112	112	112	112	112
Driftkostnader, kr/m ²	560	505	378	362	379
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	390	344	337	332	344
Ränta, kr/m ²	100	94	99	110	115
Underhållsfond, kr/m ²	208	271	357	309	273
Lån, kr/m ²	3 647	3 051	2 614	2 669	2 725

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	16 465 937	7 389 371	-2 599 154
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 599 154	2 599 154
Reservering underhållsfond			5 000 000	-5 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-9 654 980	9 654 980	
Årets resultat					-2 299 044
Vid årets slut	3 562 746	374 867	11 810 957	9 445 197	-2 299 044

Resultatdisposition

Balanserat resultat	4 790 217
Årets resultat	-2 299 044
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 654 980
Summa	7 146 153
Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	7 146 153

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

DE

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	43 128 521	42 202 777
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 154 229	1 039 256
Summa rörelseintäkter		44 282 750	43 242 033
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-31 790 721	-30 669 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 591 027	-2 022 788
Personalkostnader	Not 6	-1 135 356	-1 164 150
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-6 363 852	-6 345 545
Summa rörelsekostnader		-40 880 956	-40 202 431
RÖRELSERESULTAT		3 401 795	3 039 602
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	35 052	35 052
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 040	24 165
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-5 737 931	-5 697 973
Summa finansiella poster		-5 700 839	-5 638 756
Resultat efter finansiella poster		-2 299 044	-2 599 154
Resultat före skatt		-2 299 044	-2 599 154
Årets resultat		-2 299 044	-2 599 154

AS

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	161 436 314	167 018 848
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	149 236	115 982
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	813 300	1 564 843
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	68 575 399	36 822 666
Summa materiella anläggningstillgångar		230 974 249	205 522 339
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	381 000	381 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		381 000	381 000
Summa anläggningstillgångar		231 355 249	205 903 339
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	84 360	23 330
Övriga fordringar	Not 16	437 625	223 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	475 970	1 259 970
Summa kortfristiga fordringar		997 955	1 506 523
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	13 173 831	19 665 447
Summa kassa och bank		13 173 831	19 665 447
Summa omsättningstillgångar		14 171 786	21 171 970
SUMMA TILLGÅNGAR		245 527 035	227 075 309

AS

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 937 613	3 937 613	
Fond för yttre underhåll	11 810 957	16 465 937	
Summa bundet eget kapital	15 748 570	20 403 550	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	9 445 197	7 389 371	
Årets resultat	-2 299 044	-2 599 154	
Summa fritt eget kapital	7 146 153	4 790 217	
Summa eget kapital	22 894 724	25 193 767	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	206 367 656	181 442 044
Summa långfristiga skulder		206 367 656	181 442 044
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 20	478 543	5 542 693
Skatteskulder	Not 21	6 353	32 615
Övriga skulder	Not 22	5 883 321	5 882 301
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 23	4 759 280	3 943 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	5 137 158	5 038 413
Summa kortfristiga skulder		16 264 655	20 439 497
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		245 527 035	227 075 309

AS

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. Räkna 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader och bostadslånepost	Linjär	40	2035
Badrumsförbättringar och stammar	Linjär	40	2049
Föreningshuset	Linjär	50	2060
Passersystem	Linjär	5	2019
Inventarier	Linjär	5	
Parkeringsautomat	Linjär	10	2025

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	36 043 850	35 165 127
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-710 285	-776 927
Hyror, lokaler	194 834	195 454
Hyror, garage	1 200 582	1 201 577
Hyror, p-platser	162 674	160 411
Hyror, övriga	2 420	1 320
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-3 520	-19 825
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-26 675	-21 325
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-53 410	-30 106
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-41 168	-42 461
Rabatter	-12 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	6 364 028	6 361 732
Elavgifter	7 690	7 800
Summa nettoomsättning	43 128 521	42 202 777

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Övriga lokalintäkter	126 087	103 165
Övriga avgifter	117 634	88 150
Balkonginglasning	171 855	0
Övriga ersättningar	28 732	296 404
Fakturerade kostnader	13 300	23 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	347	153
Återvunna fordringar	1 867	1 271
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	233 314	57 040
Erhållna skadestånd	0	20 250
Övriga rörelseintäkter	387 872	448 943
Försäkringsersättningar	73 221	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 154 229	1 039 256

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-9 654 980	-9 761 178
Reparationer	-1 416 489	-1 290 117
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 110 030	-1 080 415
Tomträttsavgäld	-636 274	-640 900
Försäkringspremier	-479 985	-465 889
Kabel- och digital-TV	-250 285	-310 512
Återbäring från Riksbyggen	8 700	8 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 705	-29 748
Serviceavtal	1 930	0
Obligatoriska besiktningar	-10 933	-33 263
Bevakningskostnader	-95 911	-47 185
Snö- och halkbekämpning	-213 472	-127 005
Drift och förbrukning, övrigt	-10 500	0
Förbrukningsinventarier och programvara"	-252 674	-343 596
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 425
Vatten	-1 855 998	-1 733 729
Fastighetsel	-1 472 386	-1 339 554
Uppvärmning	-8 717 882	-8 049 713
Sophantering och återvinning	-1 161 766	-1 132 821
Förvaltningsarvode drift	-4 453 081	-4 201 340
Summa driftkostnader	-31 790 721	-30 669 947

ES

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Arvode för teknisk förvaltning		-236 869
Förvaltningsarvode administration	-608 529	-593 085
Lokalkostnader	0	-1 350
Annonsering och reklam	0	-600
IT-kostnader	-20 211	-20 788
Arvode, yrkesrevisorer	-32 187	-39 937
Övriga förvaltningskostnader	-162 100	-275 696
Kreditupplysningar	-18 085	-23 918
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	4 480	0
Representation	-8 550	-8 130
Kontorsmateriel	-73 306	-82 339
Telefon och porto	-12 874	-15 005
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-219	-698
Medlems- och föreningsavgifter	-35 400	-62 026
Konsultarvoden	-248 244	0
Bankkostnader	-321 479	-621 022
Advokat och rättegångskostnader	-46 942	-36 550
Övriga externa kostnader	-7 383	-4 776
Summa övriga externa kostnader	-1 591 027	-2 022 788

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Lön till övrig personal	-506 108	-495 311
Styrelsearvoden	-118 796	-160 887
Sammanträdesarvoden	-89 865	-87 248
Övriga ersättningar	-1 096	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-152 912	-132 729
Övriga kostnadsersättningar	-333	-111
Pensionskostnader	-4 413	0
Övriga personalkostnader	-1 200	
Summa personalkostnader	-874 723	-876 286
Sociala kostnader	-260 633	-287 864
	-1 135 356	-1 164 150

EB

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 721 778	-1 721 778
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-3 860 756	-3 860 756
Avskrivning Maskiner och inventarier	-29 775	-11 468
Avskrivning Installationer	-751 543	-751 543
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-6 363 852	-6 345 545

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	35 052	35 052
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	35 052	35 052

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	19 737
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 256	2 782
Övriga ränteintäkter	784	1 646
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 040	24 165

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-5 763 820	-5 644 717
Övriga räntekostnader	37 060	-53 256
Övriga finansiella kostnader	-11 171	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-5 737 931	-5 697 973

AS

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
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
Summa	237 493 672	237 493 672

Årets anskaffningar

Avyttringar och utrangeringar

Summa anskaffningsvärden	237 493 672	237 493 672
--------------------------	-------------	-------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-43 843 822	-42 315 247
Tillkommande utgifter	-23 594 019	-19 540 060
Markanläggningar	-3 036 983	-3 036 983
Summa	- 70 474 824	- 64 892 290

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning tillkommande utgifter

Summa

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Restvärde enligt plan vid årets slut	161 436 314	167 018 848
Varav		
Byggnader	35 322 110	37 043 888
Mark	2 570 000	2 570 000
Tillkommande utgifter	123 544 204	127 404 960

05

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	130 072	41 617
Inventarier och verktyg	102 987	102 987
Installationer	3 568 289	3 568 289
Summa	3 801 348	3 712 893
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	63 029	88 455
Summa	63 029	88 455
Utrangeringar		
Summa anskaffningsvärden	3 864 377	3 801 348

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-22 936	-14 090
Inventarier och verktyg	-94 141	-91 519
Installationer	-2 003 446	-1 251 903
Summa	- 2 120 523	- 1 357 512
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-27 153	-8 846
Inventarier och verktyg	-2 622	-2 622
Installationer	-751 543	-751 543
Summa	- 781 318	- 763 011
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 2 901 841	- 2 120 523
Restvärde enligt plan vid årets slut	962 536	1 680 825

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017-06-30	2016-06-30
Pågående om- och tillbyggnader	-68 575 399	-36 822 666
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	-68 575 399	-36 822 666

df

Not 14 Andra långfristiga fordringar	2017-06-30	2016-06-30
Andra långfristiga fordringar	381 000	381 000
Summa andra långfristiga fordringar	381 000	381 000
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	79 710	10 679
Kundfordringar	4 650	12 651
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	84 360	23 330
Not 16 Övriga fordringar	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	0	10 055
Skattekonto	437 625	223 223
Momsfordringar	0	-10 055
Summa övriga fordringar	437 625	223 223
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	245 052	233 388
Förutbetalt förvaltningsarvode	153 436	150 828
Förutbetald renhållning	0	14 764
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	78 798
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 782	621 968
Förutbetald tomträttsavgäld	16 700	160 225
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	475 970	1 259 970
Not 18 Kassa och bank	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	24 196	18 892
Bankmedel	2 631 907	2 038 553
Transaktionskonto	10 517 728	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	17 608 002
Summa kassa och bank	13 173 831	19 665 447

AS

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	211 126 936	185 385 520
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 759 280	-3 943 476
Långfristig skuld vid årets slut	206 367 656	181 442 044

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	3,06%	2018-03-30	6 659 574,00	0,00	86 040,00	6 573 534,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-12-30	9 457 500,00	0,00	142 590,00	9 314 910,00
STADSHYPOTEK	4,35%	2017-02-24	14 100 000,00		14 100 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2022-03-01	0,00	13 987 500,00	69 938,00	13 917 562,00
SWEDBANK	4,43%	2020-09-25	4 955 869,00	0,00	521 676,00	4 434 193,00
SWEDBANK	2,67%	2019-02-11	2 952 303,00	0,00	149 484,00	2 802 819,00
SWEDBANK	2,67%	2019-02-11	1 216 500,00	0,00	60 828,00	1 155 672,00
SWEDBANK	2,67%	2019-02-11	1 241 710,00	0,00	62 088,00	1 179 622,00
SWEDBANK	2,67%	2019-02-11	1 377 180,00	0,00	68 856,00	1 308 324,00
SWEDBANK	4,48%	2020-09-25	1 315 707,00	0,00	80 400,00	1 235 307,00
SWEDBANK	4,40%	2020-09-25	1 681 940,00	0,00	42 000,00	1 639 940,00
SWEDBANK	3,26%	2018-11-23	5 961 171,00	0,00	63 600,00	5 897 571,00
SWEDBANK	5,44%	2020-12-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SWEDBANK	0,96%	2017-11-28	9 579 816,00	0,00	353 584,00	9 226 232,00
SWEDBANK	0,99%	2017-10-28	1 760 000,00	0,00	40 000,00	1 720 000,00
SWEDBANK	1,59%	2021-01-25	4 400 000,00	0,00	100 000,00	4 300 000,00
SWEDBANK	3,94%	2022-03-25	6 562 500,00	0,00	150 000,00	6 412 500,00
SWEDBANK	3,77%	2022-12-20	8 800 000,00	0,00	200 000,00	8 600 000,00
SWEDBANK	0,74%	2017-11-28	7 218 750,00	0,00	0,00	7 218 750,00
SWEDBANK	2,29%	2024-12-18	12 220 000,00	0,00	130 000,00	12 090 000,00
SWEDBANK	1,43%	2021-02-25	13 200 000,00	0,00	300 000,00	12 900 000,00
SWEDBANK	4,50%	2018-02-23	13 200 000,00	0,00	300 000,00	12 900 000,00
SWEDBANK	4,64%	2019-02-25	8 800 000,00	0,00	200 000,00	8 600 000,00
SWEDBANK	4,78%	2020-02-25	8 800 000,00	0,00	200 000,00	8 600 000,00
SWEDBANK	2,52%	2026-01-23	14 925 000,00	0,00	300 000,00	14 625 000,00
SWEDBANK	1,85%	2023-05-11	15 000 000,00	0,00	300 000,00	14 700 000,00
SWEDBANK	1,87%	2025-10-24	0,00	15 000 000,00	150 000,00	14 850 000,00
SWEDBANK	1,92%	2024-02-09	0,00	15 000 000,00	75 000,00	14 925 000,00
Summa			185 385 520,00	43 987 500,00	18 246 084,00	211 126 936,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 4 759 280,00, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 037 120,00 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 187 330 536,00 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Leverantörskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörskulder	484 621	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-6 078	5 542 693
Summa leverantörskulder	478 543	5 542 693

05

Not 21 Skatteskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skatteskulder	6 353	32 615
Summa skatteskulder	6 353	32 615

Not 22 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	5 729 179	5 755 494
Depositionsavgifter	108 666	77 916
Skuld för moms	255	525
Skuld sociala avgifter och skatter	35 472	32 829
Avräkning hyror och avgifter	9 750	15 537
Summa övriga skulder	5 774 655	5 882 301

Not 23 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	4 759 280	3 943 476
Summa övriga skulder till kreditinstitut	4 759 280	3 943 476

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna löner	56 963	68 487
Upplupna sociala avgifter	101 581	91 431
Upplupna räntekostnader	875 214	1 019 503
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	49 848	240 949
Upplupna revisionsarvoden	33 124	41 694
Upplupna styrelsearvoden	295 755	213 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 989	53 584
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 355 684	3 309 765
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 137 158	5 038 413


Not 25 Ställda säkerheter

Företagsinteckning	222 699 100	207 924 100
--------------------	-------------	-------------

Styrelsens underskrifter

Västerås 2017-10-20

Ort och datum


Mariana Bergqvist


Anders Lindbom

Anders Lindbom


Henry Öryd

Henry Öryd


Thomas Olsson

Thomas Olsson


Pekka Karvonen

Pekka Karvonen


Pirkko Ojanen

Pirkko Ojanen


Carina Andersson

Carina Andersson

Vår revision har lämnats 2017-11-02

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog

Auktoriserad revisor


Marika Bergström

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 23 för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30.

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 2017 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 revisionssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

DB

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 23 för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 2/11- 2017

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Marika Bergström
Förtroendevald revisor