BRF Vasastaden nr 9
Org nr 716419-1798

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

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

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

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-03-06 och därpå påföljande styrelsekonstitueringar, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Margareta Hermansson	Ordförande	2019
Violett Holmström	Vice ordförande	2018
Ingrid Berglund	Sekreterare	2018
Fredrik Gustavsson	Ledamot	2019
Anja Visti	Suppleant	2018
Hanna Sonebäck	Suppleant	2018, Avgått

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

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

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Jan Virking.

Föreningsstämman reserverade 44 800 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Magna 1 Västerås,Västerås kommun. Bostadshuset innehåller 23 lägenheter och 1 lokal fördelade enligt följande:

4 st	3	rum och kök
3 st	2 1/2	rum och kök
13 st	2	rum och kök
3 st	1	rum och kök
1 st		lokal

Nybyggnadsår enligt fastighetstaxeringen är 1929 och värdeår efter ombyggnad är 1987. Verkligt nybyggnadsår för den äldre husbyggnaden är 1909.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut.
Total yta är 1 811 m², varav bostäder 1 711 m² och lokal 100 m². Lokalen hyrs ut till en yta av 58 m².

Under räkenskapsåret har 3 st bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar. Fastighetsförsäkringen innefattar brand, vattenskada, inbrott och ansvarighet. Dessutom ingår fullserviceavtal inklusive husbocksförsäkring.
I fastighetsförsäkringen ingår även bostadsrättstillägg för föreningens medlemmar.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har tecknat ett avtal med Mark Södergren och Flink AB om lokalvård och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året färdigställt arbetet med uteplats och trädgård.
Marksten har lagts och asfaltering har tagits bort.

Föreningens årsavgifter planeras vara oförändrade för kommande verksamhetsår.

Flerårsöversikt

		2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	kr	1 312 624	1 310 124	1 310 124	1 297 104
Resultat efter finansiella poster	kr	85 094	131 815	-26 903	55 397
Soliditet	%	14	13	12	12
Likviditet	%	466	372	344	323
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	752	752	752	744
Låneskuld per totala kvm	kr	5 475	5 544	5 597	5 684
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	119	117	108	106

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	129 000	805 725	478 975	131 815
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-32 500	32 500	
Balansering av föregående års resultat			131 815	-131 815
Årets resultat				85 094
Belopp vid årets utgång	129 000	873 225	543 290	85 094

allabrf.se

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	543 290
Årets resultat	85 094
	628 384

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-90 227
I ny räkning balanseras	618 611
	628 384

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	85 094
Dispositioner	-9 773
Årets resultat efter dispositioner	75 321

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 882 998

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 312 624	1 310 124
Summa rörelseintäkter		**1 312 624**	**1 310 124**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-619 744	-583 386
Periodiskt underhåll	4	-90 227	-32 500
Övriga externa kostnader	5	-93 746	-65 299
Arvoden och personalkostnader	6	-54 287	-53 924
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-251 119	-251 119
Summa rörelsekostnader		**-1 109 123**	**-986 228**
Rörelseresultat		***203 501***	***323 896***
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	16 275	13 041
Räntekostnader		-134 682	-205 122
Summa finansiella poster		**-118 407**	**-192 081**
Resultat efter finansiella poster		***85 094***	***131 815***
Årets resultat		***85 094***	***131 815***

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	85 094	131 815
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	90 227	32 500
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-100 000	-100 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	**75 321**	**64 315**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10 044 750	10 295 869
Summa materiella anläggningstillgångar		*10 044 750*	*10 295 869*
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		*2 300*	*2 300*
Summa anläggningstillgångar		**10 047 050**	**10 298 169**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	13 839	14 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 318	26 302
Klientmedel i SHB		1 706 659	1 548 222
Summa kortfristiga fordringar		*1 746 816*	*1 589 444*
Summa omsättningstillgångar		**1 746 816**	**1 589 444**
Summa tillgångar		**11 793 866**	**11 887 613**

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		129 000	129 000
Fond för yttre underhåll		873 225	805 725
Summa bundet eget kapital		*1 002 225*	*934 725*
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		543 290	478 975
Årets resultat		85 094	131 815
Summa fritt eget kapital		*628 384*	*610 790*
Summa eget kapital		**1 630 609**	**1 545 515**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	9 788 610	9 914 730
Summa långfristiga skulder		**9 788 610**	**9 914 730**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		126 120	126 120
Leverantörsskulder		45 538	76 186
Övriga skulder	12	29 511	13 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		173 478	211 713
Summa kortfristiga skulder		**374 647**	**427 368**
Summa eget kapital och skulder		**11 793 866**	**11 887 613**

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad, slutavskriven 2057	60 år

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 285 884	1 285 884
Övriga hyresintäkter	24 240	24 240
Övriga intäkter	2 500	0
Brutto	1 312 624	1 310 124
Summa nettoomsättning	**1 312 624**	**1 310 124**

allabrf.se

Not 3 Driftskostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Fastighetsskötsel	79 596	78 687
Reparationer, löpande underhåll	90 986	71 772
Elavgifter	52 237	56 912
Uppvärmning	216 400	212 358
Vatten och avlopp	28 681	26 999
Renhållning	49 900	36 998
Försäkringar	33 396	30 997
Kabel-TV / Internet	33 739	34 935
Övriga fastighetskostnader	3 544	3 544
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	31 265	30 184
Summa driftskostnader	**619 744**	**583 386**

Not 4 Periodiskt underhåll

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Anläggning marksten	64 727	0
Montering av rökgasfläktar	25 500	0
Rengöring frånluftsventilation	0	32 500
Summa periodiskt underhåll	**90 227**	**32 500**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Övriga hyreskostnader	7 745	200
Förbrukningsinventarier	12 685	2 490
Kontorsmaterial	578	1 006
Kommunikation	9 480	5 585
Revision	11 500	11 300
Föreningsmöten	8 042	4 071
Ekonomisk och administrativ förvaltning	34 511	32 245
Övriga förvaltningskostnader	8 605	7 484
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	0	318
Summa övriga externa kostnader	**93 746**	**65 299**

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Arvode styrelse	44 800	44 500
Sociala kostnader	9 487	9 424
Summa arvoden, personalkostnader	**54 287**	**53 924**

Not 7 Finansiella intäkter

	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	4 762	3 709
Övriga ränteintäkter	13	132
Utdelning MBF	11 500	9 200
Summa finansiella intäkter	**16 275**	**13 041**

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	12 972 000	12 972 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 972 000	12 972 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 676 131	-2 425 012
Årets avskrivningar	-251 119	-251 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 927 250	-2 676 131
Utgående planenligt värde	10 044 750	10 295 869
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	**10 044 750**	**10 295 869**

allabrf.se

	2017-12-31	2016-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 502 000	13 502 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
	19 302 000	19 302 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	19 200 000	19 200 000
Lokaler	102 000	102 000
	19 302 000	19 302 000

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekontot	114	114
Skattefordringar	13 725	14 806
Summa övriga kortfristiga fordringar	**13 839**	**14 920**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Swedbank Hypotek	1,14	2019-06-19	5 600 000
Swedbank Hypotek	1,32	2020-03-25	1 984 000
Swedbank Hypotek	1,62	2017-12-30	2 330 730

Summa:	9 914 730
Avgår kortfristig del	-126 120
Summa skulder till kreditinstitut	9 788 610
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år	9 284 130

Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.		
Fastighetsinteckningar	12 662 000	13 162 000
Summa ställda säkerheter	**12 662 000**	**13 162 000**

allabrf.se

Not 12 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Personalens källskatt	13 438	13 349
Sociala avgifter	9 487	0
Skulder till anställda	6 586	0
Summa övriga kortfristiga skulder	**29 511**	**13 349**

Västerås 2018-02-07

Margareta Hermansson
Ordförande

Violett Holmström

Fredrik Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-02-08.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vasastaden nr 9, org.nr 716419-1798

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vasastaden nr 9 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

allabrf.se

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Vasastaden nr 9 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Västerås den 8 februari 2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Johan Tingström
Auktoriserad revisor