Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Västeråshus 34
Org nr: 716412-2181

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 34

Tid: **Tisdag 2018-04-17 Kl 18:00**

Lokal: **Västeråshus 32, Norra Floragatan 30**

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens 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 **antalet** 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. *(ordförandeskapet väljs på 1 år)*
p) Val av styrelseledamöter, i tur att avgå är ordinarie ledamot Irmeli Modig och Håkan Falake samt suppleanterna Ove Larsson och Alf Karlsson
q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
Av styrelsen till stämman hänskjuten fråga om stadgeändring till Riksbyggens normalstadgar 2014, version 2016:1 (beslut 1 av 2)
t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 34 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p. g. a lägre driftkostnader samt lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reperationskostnader, samt räntekostnaderna har minskat, p.g.a. minskad räntesats på det rörliga lånet.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 305 tkr tack vare längre driftkostnader (ingen underhållskostnad och lägre reperationskostnad).

Föreningens likviditet har under året förändrats från 140 % till 193 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 195 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 665 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 773 kr/m²/år.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karola 1 i Västerås kommun med därpå uppförd 1 st byggnad med 28 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1990. Fastighetens adress är Norra Floragatan 24 A-H samt Stora gatan 82 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
2	12	7	7	28

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total bostadsarea:	2 014 m²
Total lokalarea:	89 m²
Föregående års taxeringsvärde	24 883 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel - TV	Com Hem AB
El, värme, vatten	Mälarenergi

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 435 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 216 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 459 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 582 tkr (289 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 141 tkr (70 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden. I budgeten för 2018 har avsättningen höjts till 545 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Efter den senaste stämman 2017-04-18 och därpå följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Irmeli Modig	Ordförande	Stämman	2018
Patrik Palmgren	Vice ordförande	Stämman	2019
Håkan Faleke	Sekreterare	Stämman	2018
Sören Holmström	Ledamot	Stämman	2019
Tony Eriksson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Larsson	Stämman	2018
Alf Karlsson	Stämman	2018
Mary Yousif	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Nabaz Moheden	Föreningsvald revisor	Stämman
Borevision AB	Revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Railo Alari	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anita Eriksson	Stämman
Elisabeth Karlsson	Stämman

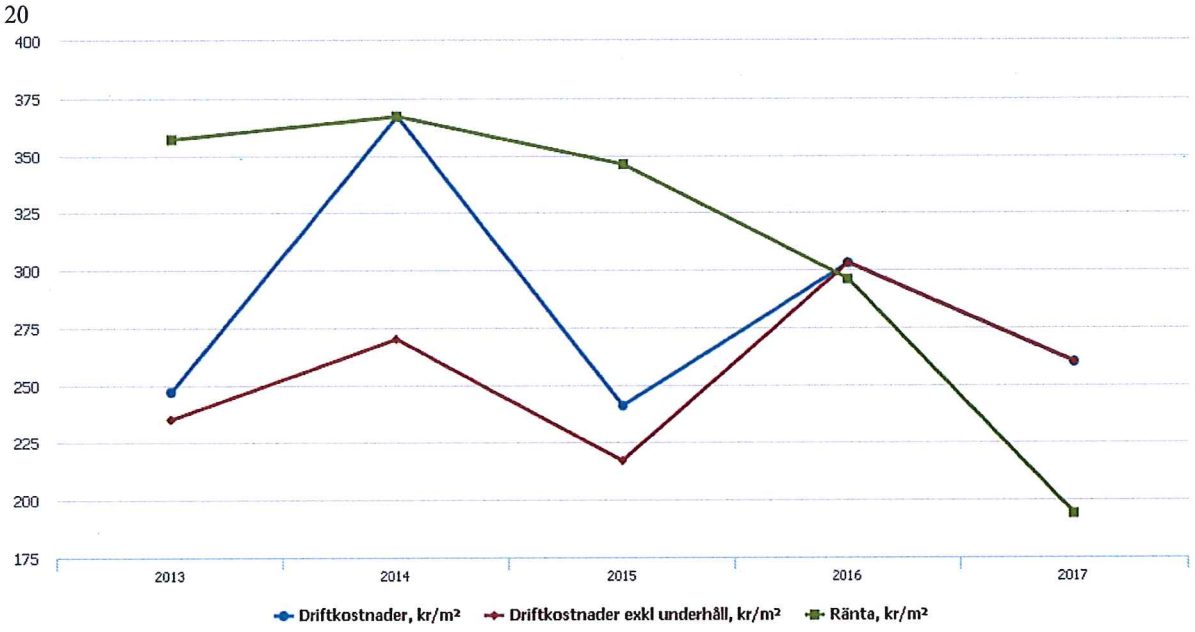
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer. Under året har medlemsantalet inte förändrats och på bokslutsdagen uppgår det till 34 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 773	1 772	1 772	1 772	1 772
Resultat efter finansiella poster	471	158	161	-132	144
Årets resultat	471	158	161	-132	144
Balansomslutning	20 607	20 507	20 678	21 070	21 298
Soliditet %	28	26	25	24	24
Likviditet %	193	140	140	126	175
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	773	773	773	773	773
Driftkostnader, kr/m²	260	303	241	367	247
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	260	303	217	270	235
Ränta, kr/m²	184	296	346	367	357
Underhållsfond, kr/m²	599	534	451	408	438
Lån, kr/m²	6 870	7 057	7 216	7 375	7 534

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 544 002	0	0	1 118 153	551 313	158 437
Disposition enl. årsstämmobeslut					158 437	-158 437
Reservering underhållsfond				141 000	-141 000	
Årets resultat						470 606
Vid årets slut	**3 544 002**	**0**	**0**	**1 259 153**	**568 750**	**470 606**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	709 749
Årets resultat	470 606
Årets fondavsättning enligt antagen budget	-141 000
Summa	**1 039 355**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**1 039 355**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 773 413	1 772 405
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 995	24 483
Summa rörelseintäkter		**1 777 408**	**1 796 888**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-547 220	-634 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-141 593	-155 500
Personalkostnader	Not 6	-37 696	-34 440
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-194 514	-194 543
Summa rörelsekostnader		**-921 023**	**-1 019 335**
Rörelseresultat		**856 385**	**777 553**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 288	1 288
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1	252
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-387 067	-620 657
Summa finansiella poster		**-385 778**	**-619 117**
Resultat efter finansiella poster		**470 606**	**158 437**
Årets resultat		**470 606**	**158 437**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 331 640	19 526 154
Summa materiella anläggningstillgångar		**19 331 640**	**19 526 154**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	14 000	14 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**14 000**	**14 000**
Summa anläggningstillgångar		**19 345 640**	**19 540 154**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	65 512	31 285
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	25 134	24 218
Summa kortfristiga fordringar		**90 646**	**55 503**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 171 146	911 007
Summa kassa och bank		**1 171 146**	**911 007**
Summa omsättningstillgångar		**1 261 791**	**966 510**
Summa Tillgångar		**20 607 432**	**20 506 664**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 544 002	3 544 002
Fond för yttre underhåll		1 259 153	1 118 153
Summa bundet eget kapital		**4 803 155**	**4 662 155**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		568 749	551 313
Årets resultat		470 606	158 437
Summa fritt eget kapital		**1 039 356**	**709 749**
Summa eget kapital		**5 842 511**	**5 371 904**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 110 914	14 444 046
Summa långfristiga skulder		**14 110 914**	**14 444 046**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	333 132	333 132
Leverantörskulder	Not 18	0	52 961
Övriga skulder	Not 19	13 084	12 364
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	307 791	292 257
Summa kortfristiga skulder		**654 007**	**690 714**
Summa Eget kapital och Skulder		**20 607 432**	**20 506 664**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 557 252	1 557 252
Hyror, lokaler	85 191	84 227
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 400	-2 400
Bränsleavgifter, bostäder	133 370	133 326
Summa nettoomsättning	**1 773 413**	**1 772 405**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	2 464	0
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	3
Övriga rörelseintäkter	1 350	0
Försäkringsersättningar	0	24 300
Summa övriga rörelseintäkter	**3 995**	**24 483**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Reparationer	-64 435	-177 256
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 650	-40 334
Försäkringspremier	-15 564	-14 396
Kabel- och digital-TV	-35 726	-34 004
Återbäring från Riksbyggen	4 000	2 800
Obligatoriska besiktningar	-12 077	-11 809
Förbrukningsinventarier	-11 096	0
Vatten	-37 188	-33 314
Fastighetsel	-50 500	-54 033
Uppvärmning	-231 903	-223 051
Sophantering och återvinning	-51 082	-48 761
Förvaltningsarvode drift	0	-694
Summa driftkostnader	**-547 220**	**-634 852**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-131 336	-127 476
IT-kostnader	-2 582	-4 424
Arvode, yrkesrevisorer	3 000	-16 050
Övriga förvaltningskostnader	-1 614	-900
Kreditupplysningar	-1 100	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 464	0
Kontorsmateriel	-1 425	-1 663
Telefon och porto	-202	-1 052
Medlems- och föreningsavgifter	-2 240	-2 240
Bankkostnader	-1 630	-120
Summa övriga externa kostnader	**-141 593**	**-155 500**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-19 500	-18 332
Sammanträdesarvoden	-9 740	-6 475
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-996	-2 747
Övriga kostnadsersättningar	-1 804	0
Sociala kostnader	-5 656	-6 886
Summa personalkostnader	**-37 696**	**-34 440**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-194 514	-194 543
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-194 514**	**-194 543**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 288	1 288
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**1 288**	**1 288**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	52
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1	12
Övriga ränteintäkter	0	188
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**1**	**252**

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-387 067	-620 657
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-387 067**	**-620 657**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	21 899 000	21 899 000
Mark	850 000	850 000
	22 749 000	**22 749 000**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**22 749 000**	**22 749 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 222 846	-3 028 303
	- 3 222 846	**- 3 028 303**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-194 514	-194 543
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 3 417 360**	**- 3 222 846**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**19 331 640**	**19 526 154**
Varav		
Byggnader	18 481 641	18 676 154
Mark	850 000	850 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 400 000	24 400 000
Lokaler	483 000	483 000
Totalt taxeringsvärde	**24 883 000**	**24 883 000**

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
28 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	14 000	14 000
Summa andra långfristiga fordringar	**14 000**	**14 000**

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	29 970	29 219
Skattekonto	35 542	2 066
Summa övriga fordringar	**65 512**	**31 285**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 342	15 564
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 792	8 654
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**25 134**	**24 218**

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Företagskonto, Nordea	47 526	336 246
Transaktionskonto	1 123 620	574 762
Summa kassa och bank	**1 171 146**	**911 007**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	14 444 046	14 777 178
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-333 132	-333 132
Långfristig skuld vid årets slut	**14 110 914**	**14 444 046**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA HYP/ SWAP*	4,35 %	2018-05-21	0,00	6 000 000,00	0,00	6 000 000,00
NORDEA	0,47 %	Rörligt	11 699 023,00	-6 000 000,00	283 616,00	5 415 407,00
STADSHYPOTEK	2,38 %	2025-04-30	3 078 155,00	0,00	49 516,00	3 028 639,00
Summa			**14 777 178,00**	**0,00**	**333 132,00**	**14 444 046,00**

**En ränteswap innebär att fasta utbetalningar byts ut mot rörliga eller tvärtom: Föreningen har ett lån på totalt 6 Mkr som löper med rörlig ränta. Föreningens styrelse har valt att, som alternativ till att lägga om själva lånet hos banken, ingå ett swapavtal där föreningen betalar ett belopp som motsvararande en avtalad fast ränta, enligt ovan, på skulden 6 Mkr samt erhåller rörlig ränta på samma underliggande belopp. Swapavtalet är ingånget med Nordea Bank Finland Plc medan det ursprungliga lånet är ingånget med Nordea Hypotek AB. Inga underliggande lånetransaktioner sker, utan endast räntesträmmar som ett lån fanns. Skillnaden mellan den rörliga ränta som föreningen erhåller och den fasta ränta föreningen ska betala är 166 136 kr, att betala skulden redovisas inte på grund av återstående löptid endast är några få månader.*

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 333 132 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 665 660 kr.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	333 132	333 132
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**333 132**	**333 132**

Not 18 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	52 961
Summa leverantörskulder	**0**	**52 961**

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	12 364	12 364
Avräkning hyror och avgifter	720	0
Summa övriga skulder	**13 084**	**12 364**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	6 000	7 795
Upplupna räntekostnader	49 786	60 869
Upplupna elkostnader	8 541	5 196
Upplupna vattenavgifter	6 082	0
Upplupna värmekostnader	55 210	29 383
Upplupna revisionsarvoden	10 000	13 943
Upplupna styrelsearvoden	28 500	26 614
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	143 672	148 457
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**307 791**	**292 257**

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	20 872 000	20 872 000

Väsentliga händer efter räkenskapsårets utgång.

Föreningen har ett ränteswapavtal på 6 Mkr som löper ut 2018-05-21. Per balansdagen har avtalet ett marknadsvärde på -166 136 kr, vilket motsvarar den beräknade skillnaden mellan marknadsräntan och den ränta föreningen ska betala enligt avtalet under återstående löptid. Räntekostnaden har inte beaktats i bokslutet, utan kommer belasta resultatet 2018. Föreningens räntekostnader bedöms trots detta minska under 2018, till följd av att avtalet avslutas i maj.

Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS 2018-03-26

Ort och datum

Irmeli Modig

Patrik Palmgren

Sören Holmström

Håkan Faleke

Tony Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-28

Åsa Axell
Borevision AB

Nabaz Moheden
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 34, org.nr. 716412-2181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Riksbyggens Brf Västeråshus nr 34 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 resultat-räkningen 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 *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2016 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2017-04-04 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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 de 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions 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 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 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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning Riksbyggens Brf Västeråshus nr 34 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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 28/3 2018

Åsa Axell	Nabaz Moheden
BoRevision AB	Förtroendevald revisor

Ordlista

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

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

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt 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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.
För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

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

a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

BRF Vetterslund

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Vetterslund i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet