

---

# Årsredovisning

**RB BRF ALMEN 1**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**  
**Org nr 769611-3708**

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



## **Medlemsvinsten 2016**

RB BRF ALMEN 1 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 5 200 kronor i återbäring samt 4 278 kronor i utdelning.

## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Almen 1

Tid: **Onsdagen den 5 April 2017 kl 18:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Släggargatan 5**

- 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 **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 och suppleanter på **2 år**. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Ann-Louise Molin Östling och Lars Åqvist samt suppleanten Birgit Karlberg.
- 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.
- 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	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF ALMEN 1 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2016-01-01 - 2016-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen äger fastigheten Almen 4 i Västerås kommun, vilken tillkommit genom avstyckning från stamfastigheten Almen 2. Fastigheten är bebyggd med ett bostadshus i åtta våningsplan samt källare och inrymmer 31 lägenheter. Dessutom är fastigheten bebyggd med en miljöbod och ett delvis låsbart cykelförråd. Fastighetens adress är Släggargatan 5, Västerås.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Totalt
2	13	13	2	1	31

### Dessutom tillkommer:

P-plats med MV	P-plats utan MV	Hcp-plats	Gästparkering
31	1	1	5

Total bostadsarea: 2 758 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 26 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 44 645 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 40 843 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RB Försäkring (Folksam).  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för extern uthyrning av p-platser. *P*

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
ArosMotet	Vatten
Schindler Hiss AB	Hisservice
Mälarenergi	El, fjärrvärme
AT Installation AB	Kabel-TV
Västerås Stad	Kompost och restavfall
IL Recycling	Tidningar, glas, kartong, metall och plast

Efter den senaste stämman 2016-05-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Björn Leinmark	Ordförande	Stämman	ett år kvar
Ann-Louise Molin Östling	Vice ordförande	Stämman	i tur att avgå
Lars Åqvist	Sekreterare	Stämman	i tur att avgå
Olof Jörnlinde	Vice sekreterare	Stämman	ett år kvar
Malin Hanzén	Ledamot RB	Riksbyggen	

**Styrelsesuppleanter**

Birgit Karlberg		Stämman	i tur att avgå
Kjell Johansson		Stämman	ett år kvar
Lena Wiséen Bergström	Suppleant RB	Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Karl-Gunnar Häggström	Revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

**Revisorssuppleant**

Bernt Westin		Stämman
--------------	--	---------

**Valberedning**

Alf Niva	Sammankallande	Stämman
Günter Grundmann		Stämman

**Studieorganisatör**

Björn Leinmark		Styrelsen
----------------	--	-----------

**Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 23 maj 2016. Vid stämman deltog 17 personer. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden inklusive konstituerande möte.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2017, har styrelsen beslutat att höja årsavgiften och hyra för lokaler med 2 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 843 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 105 tkr och planerat underhåll för 28 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** som uppdaterades senast i 2016-09-03, visar på ett underhållsbehov på 2 007 tkr för de kommande 10 åren. Underhållsplanen visar på ett årligt avsättningsbehov av 300 tkr (109 kr/m<sup>2</sup>) i ett evigt perspektiv. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 235 tkr. För att klara vårt framtida underhåll har vi beslutat att från och med 2017 avsätta 300 tkr till underhållsfonden i stället för nuvarande 235 tkr.

**Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll under år 2017.**

- \* Behandling av vissa balkongbalkar
- \* Målning av miljö- och cykelbod
- \* Målning av golv i källarkorridor
- \* Ny papp på taket över lgh 2

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	5
Installationer	23

**Årets resultat** är 245 tkr bättre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade intäkter, minskade driftkostnader och minskade räntekostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 195% till 197%.

I resultatet ingår avskrivningar med 485 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 808 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 0).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

**Genomförda åtgärder:**

I början av året inbjöds alla boende till en kurs/genomgång av den 2015 inköpta hjärtstartaren.

Fotografering av ett antal avloppsstammar har genomförts. Som en följd av dett beslutades att spolning av alla avloppsstammar skulle genomföras och det är nu gjort.

Den utan jämförelse viktigaste åtgärden under året var investering i och installation av en egen värmecentral. Den togs i drift 1 juli , och efter injustering av densamma och likaså genomgång av alla element i huset, har vi nu äntligen tillfredsställande värme i våra lägenheter.

Planen var också att vi skulle bli direktkunder hos Mälarenergi även för vatten, men av praktiska skäl, avvaktar vi med detta tills vi vet vad som kommer att ske med Idrottens Hus.

Arbetet med utbyte av köksfläktar fortsätter och kommer att avslutas under 2017.

I tre lägenheter har det varit läckage i diskmaskinerna. I ett fall ledde det till att föreningens försäkring fick användas. Fukt hade trängt ner i golvet som måste torkas och läggas om. I de övriga två fallen uppstod endast ytliga skador. Alla boende anmodades att vara uppmärksamma på ev läckage från disk- och tvättmaskiner.

Möjlighet att även sortera plastförpackningar i miljöboden öppnas från och med 2017 då en av behållarna för papper/kartong byts mot en för plast. Tömning sker varje vecka i stället för varannan.

För att kunna hyra ut lediga p-platser har föreningen låtit registrera sig för moms.

Tydlig markering i våra allmänna utrymmen har har införts så att alla skall veta inom vilket område det inte får placeras några saker.

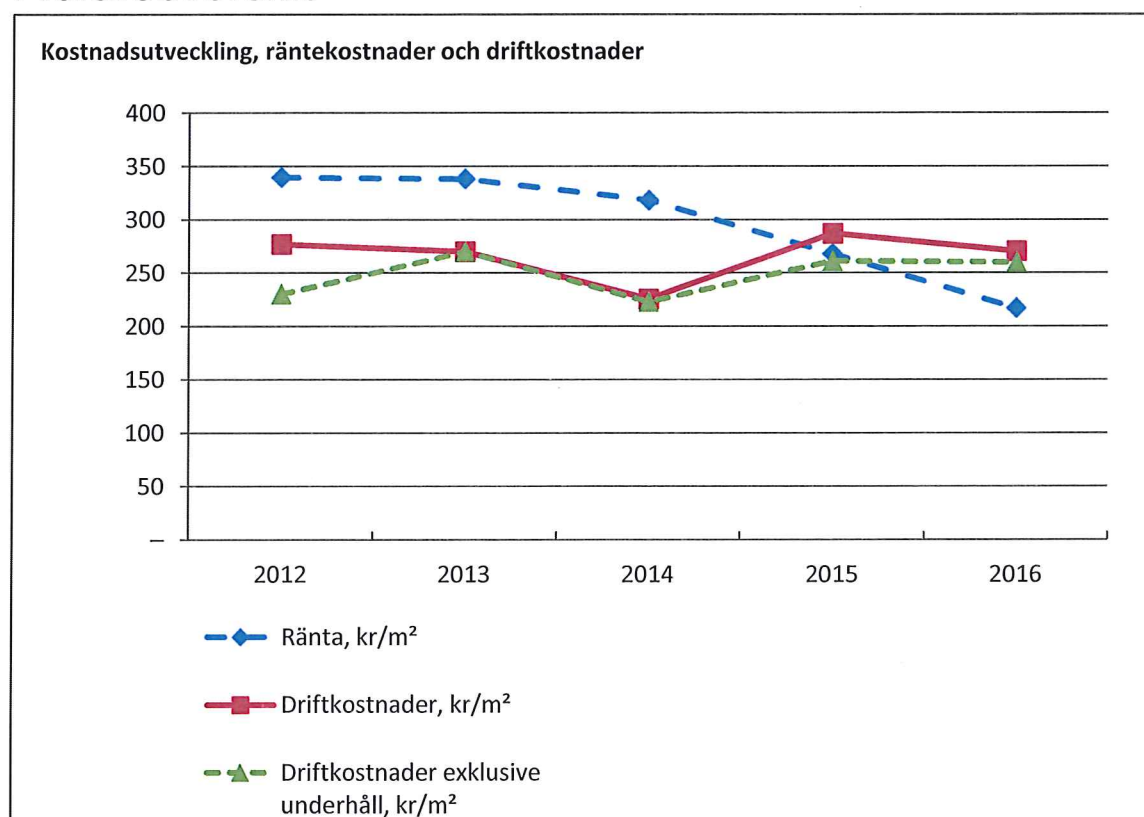
7 maj genomfördes en föreningsdag då vi gemensamt städade ute i våra rabatter och gjorde det snyggt och fint inför sommaren.

I september inbjöds alla boende till samkväm i föreningslokalen med anledning av att föreningen firade sina första 10 år. I samband med detta har det också tagits fram en liten summering över de gångna åren. Skriften är tilldelad alla bostadsrättsinnehavare.





## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 438	2 391	2 366	2 331	2 287
Resultat efter finansiella poster	323	77	120	339	111
Årets resultat	323	77	120	339	111
Resultat exklusive avskrivningar	808	552	595	579	344
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	573	317	360	344	109
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	84	84	84	84	84
Balansomslutning	55 705	55 729	55 973	56 708	56 565
Soliditet	56%	56%	55%	54%	54%
Likviditet	197%	195%	177%	175%	150%
Avgifts- och hyresbortfall	1,11%	1,19%	0,84%	0,46%	0,49%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	843	826	814	798	782
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	270	287	226	270	277
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	260	261	223	270	230
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	217	268	318	338	340
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	643	569	520	438	354
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 601	8 717	8 846	9 097	9 192

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	29 750 000	1 583 442	- 446 548	77 126
Disposition enl. årsstämmbeslut			77 126	- 77 126
Reservering underhållsfond		235 000	- 235 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 28 376	28 376	
Årets resultat				322 926
Vid årets slut	–	– 29 750 000	1 790 066	- 576 047
				322 926

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-369 423
Årets resultat före fondförändring	322 926
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-235 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 376
Summa underskott	-253 121

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -253 121

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 438 038	2 391 083
Övriga rörelseintäkter	3	29 150	- 43
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>2 467 188</b>	<b>2 391 040</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	- 752 633	- 798 999
Övriga externa kostnader	5	- 254 546	- 250 040
Personalkostnader	6	- 52 858	- 48 069
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	- 485 052	- 474 934
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 545 090</b>	<b>-1 572 042</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>922 098</b>	<b>818 998</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	4 278	1 426
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	310	2 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	- 603 760	- 745 853
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 599 172</b>	<b>- 741 872</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>322 926</b>	<b>77 126</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>322 926</b>	<b>77 126</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	54 316 233	54 295 391
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>54 316 233</b>	<b>54 295 391</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	46 500	46 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 500</b>	<b>46 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>54 362 733</b>	<b>54 341 891</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	–	50
Övriga fordringar	15	458	11 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	35 841	82 111
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 299</b>	<b>93 163</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	17	–	500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>500 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	18	1 306 162	794 360
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 306 162</b>	<b>794 360</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 342 461</b>	<b>1 387 523</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>55 705 194</b>	<b>55 729 414</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		29 750 000	29 750 000
Underhållsfond		1 790 066	1 583 442
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>31 540 066</b>	<b>31 333 442</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 576 047	- 446 548
Årets resultat		322 926	77 126
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>- 253 121</b>	<b>- 369 423</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>31 286 945</b>	<b>30 964 019</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	23 735 872	24 054 425
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>23 735 872</b>	<b>24 054 425</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	210 616	212 959
Leverantörsskulder	20	55 942	105 312
Skatteskulder	21	1 103	809
Övriga skulder	22	28 218	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	386 498	391 890
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>682 377</b>	<b>710 970</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 705 194</b>	<b>55 729 414</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	100 år
Tak	Linjär	30 år
Undercentral	Linjär	50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31      2015-12-31

## Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 324 128	2 278 558
Hyror, lokaler	9 104	8 925
Hyror, p-platser	132 223	132 300
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 27 417	- 28 700
	<u>2 438 038</u>	<u>2 391 083</u>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	13	- 43
Försäkringsersättningar	29 137	-
	<u>29 150</u>	<u>- 43</u>

**Not 4 Driftkostnader**

Reparationer	105 474	105 033
Underhåll	28 376	71 917
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	20 104	19 253
Försäkringspremier	22 263	21 498
Kabel- och digital-TV	43 071	42 291
Fastighetsskötsel	–	1 193
Trädgårdsskötsel	742	41 485
Återbäring från Riksbyggen	- 5 200	- 3 400
Obligatoriska besiktningar	16 939	12 670
Snö- och halkbekämpning	24 994	43 615
Materiel, skötsel och städning	130	–
Förbrukningsmateriel	4 840	19 041
Vatten	43 772	43 179
El	52 770	52 891
Uppvärmning	348 783	277 261
Sophantering och återvinning	45 575	51 072
	<u>752 633</u>	<u>798 999</u>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	226 845	197 600
IT-kostnader	2 170	–
Arvode, yrkesrevisorer	12 800	12 188
Möteskostnader	1 596	653
Övriga förvaltningskostnader	3 750	3 765
Representation	220	–
Kontorsmateriel	1 663	2 113
Telefon och porto	2 623	2 352
Medlems- och föreningsavgifter	2 480	2 170
Köpta tjänster	400	29 200
	<u>254 546</u>	<u>250 040</u>

**Not 6 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	17 800	17 800
Sammanträdesarvoden	22 800	22 800
Arvode till valberedningen	1 200	1 200
Föreningsvald revisor	1 200	1 200
Övriga personalkostnader	464	–
Summa	<u>43 464</u>	<u>43 000</u>
Sociala kostnader	9 395	5 069
	<u>52 858</u>	<u>48 069</u>

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

Byggnader	466 639	466 639
Tillkommande utgifter	18 413	8 295
	<u>485 052</u>	<u>474 934</u>

**Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag**

Utdelning på aktier och andelar i dotterföretag	4 278	1 426
	<u>4 278</u>	<u>1 426</u>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	309	2 555
Övriga ränteintäkter	1	–
	<u>310</u>	<u>2 555</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	603 760	745 275
Övriga räntekostnader	–	578
	<u>603 760</u>	<u>745 853</u>

**Not 11 Årets resultat**

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 322 926 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 116 302 kr.

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

**Not 12 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	44 934 400	44 934 400
Mark	11 615 600	11 615 600
Tillkommande utgifter	248 846	248 846
	<u>56 798 846</u>	<u>56 798 846</u>
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	505 894	–
	<u>505 894</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>57 304 740</u>	<u>56 798 846</u>



	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 470 275	-2 003 636
Tillkommande utgifter	- 33 180	- 24 885
	<u>-2 503 455</u>	<u>-2 028 521</u>
Årets avskrivning byggnader	- 466 639	- 466 639
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 18 413	- 8 295
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 988 507</u>	<u>-2 503 455</u>
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	<u>-</u>	<u>-</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 316 233	54 295 391
Varav		
Byggnader	41 997 486	42 464 125
Mark	11 615 600	11 615 600
Tillkommande utgifter	703 147	215 666
Taxeringsvärden		
bostäder	44 600 000	40 800 000
lokaler	45 000	43 000
Totalt taxeringsvärde	<u>44 645 000</u>	<u>40 843 000</u>
varav byggnader	35 045 000	34 043 000

#### Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

93 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	46 500	46 500
	<u>46 500</u>	<u>46 500</u>

#### Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Kundfordringar	-	50
	<u>-</u>	<u>50</u>

#### Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	458	2
Andra kortfristiga fordringar	-	11 000
	<u>458</u>	<u>11 002</u>

#### Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	323
Förutbetalda försäkringspremier	25 117	22 263
Förutbetalt förvaltningsarvode	-	49 136
Förutbetald renhållning	581	-
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 143	10 389
	<u>35 841</u>	<u>82 111</u>

**Not 17 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	500 000
	—	500 000

**Not 18 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	1 306 162	794 360
	1 306 162	794 360

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	23 946 488	24 267 384
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 210 616	- 212 959
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	23 735 872	24 054 425

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,48%	2021-06-01	5 703 140		132 970	5 570 140
STADSHYPOTEK	1,67%	2020-06-30	3 681 500		37 000	3 644 500
STADSHYPOTEK	2,16%	2018-09-30	6 435 000		65 000	6 370 000
STADSHYPOTEK	2,79%	2019-06-01	5 860 750		59 500	5 801 250
STADSHYPOTEK	3,51%	2018-09-30	2 586 994		26 396	2 560 598
			<b>24 267 384</b>		<b>320 866</b>	<b>23 946 488</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 210 616 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 842 464 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 22 893 408 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 20 Leverantörsskulder**

Reskontraförda leverantörsskulder	55 942	105 312
	55 942	105 312

**Not 21 Skatteskulder**

Skatteskulder	1 103	809
	1 103	809

**Not 22 Övriga skulder**

Skuld för moms	115	–
Skuld sociala avgifter och skatter	28 103	–
	<u>28 218</u>	–

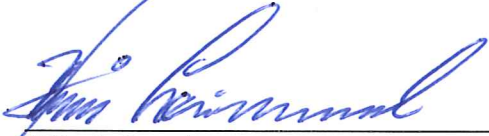
**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	4 188	5 136
Upplupna räntekostnader	60 337	74 093
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 655	5 968
Upplupna elkostnader	5 964	6 752
Upplupna vattenavgifter	22 699	5 335
Upplupna värmekostnader	44 516	30 143
Upplupna kostnader för renhållning	–	581
Upplupna revisionsarvoden	12 800	13 400
Upplupna styrelsearvoden	25 600	40 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 786	6 258
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	200 953	203 624
	<u>386 498</u>	<u>391 890</u>

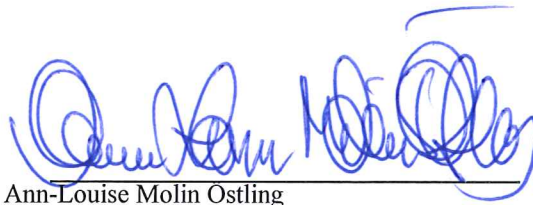
**Ställda säkerheter***Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	<u>27 373 000</u>	<u>27 373 000</u>
Summa ställda panter	27 373 000	27 373 000

Västerås 2017-03-13



Björn Leinmark



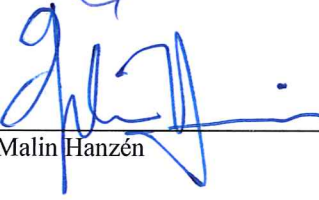
Ann-Louise Molin Ostling



Lars Åqvist



Olof Jörnlied



Malin Hanzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-21  
Ernst & Young AB



Andreas Pettersson  
Auktoriserad revisor



Gunnar Häggström  
Revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Almen 1, org.nr 769611-3708

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Almen 1 för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### 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 revisors sed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen Bostadsrättförening Almen 1 för år 2016 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 revisionsssed 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 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

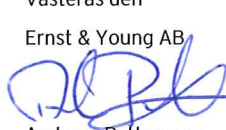
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

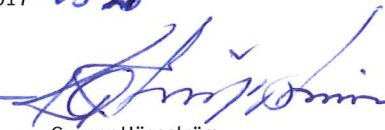
Västerås den

2017-03-26

Ernst & Young AB



Andreas Pettersson  
Auktoriserad revisor



Gunnar Häggström  
Förtroendevald revisor

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

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

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förlagsinsats**

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

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

### **Likviditet**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

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

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

### **Skuldkvot**

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

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Vårdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



# RB BRF ALMEN 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF ALMEN 1 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)