

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Riksbyggen Brf Västeråhus 2
Org nr: 778000-4896



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 2

Tid: **Torsdagen den 31 maj 2018 kl 19:00**

Lokal: **Föreningslokalen**

- 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.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 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	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Västeråshus 2 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-02-12. Nuvarande stadgar registrerades 2000-07-28. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på högre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat med anledning av omsatta lån och löpande amorteringar.

Budgeten för 2018 visar på ett positivt resultat före fondförändringar på 59 tkr främst på grund av lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 215 % till 147 %. I resultatet ingår avskrivningar med 86 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -651 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Västerås 1:121 Västerås kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 23 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Iggebygatan 2-4 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
14	8	1	23


Dessutom tillkommer:

P-platser
16

Total bostadsarea: 1 006 m²

Årets taxeringsvärde 12 100 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 100 000 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
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Bredbandsbolaget

Teknisk status

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 196 tkr och planerat underhåll för 863 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan rekommenderar en avsättning på 250 tkr per år. Underhållet för de närmaste 10 åren beräknas till 3 120 tkr. Årets avsättning till underhållsfonden uppgår till 250 tkr. Efter att ha uppdaterat underhållsplanen 2015-10-09 rekommenderas en framtida avsättning till underhållsfonden på 250 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Balkongfronter	863 _{tkr} ✓

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Jansson	Ordförande	Stämman	2018
Mon Dahlström	Vice ordförande	Stämman	2019
Annica Rosenlund	Sekreterare	Stämman	2019
Lena Wisén Bergström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Madelen Komulainen	Stämman	2018
Johnny Westling	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
BoRevision	Stämman

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


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

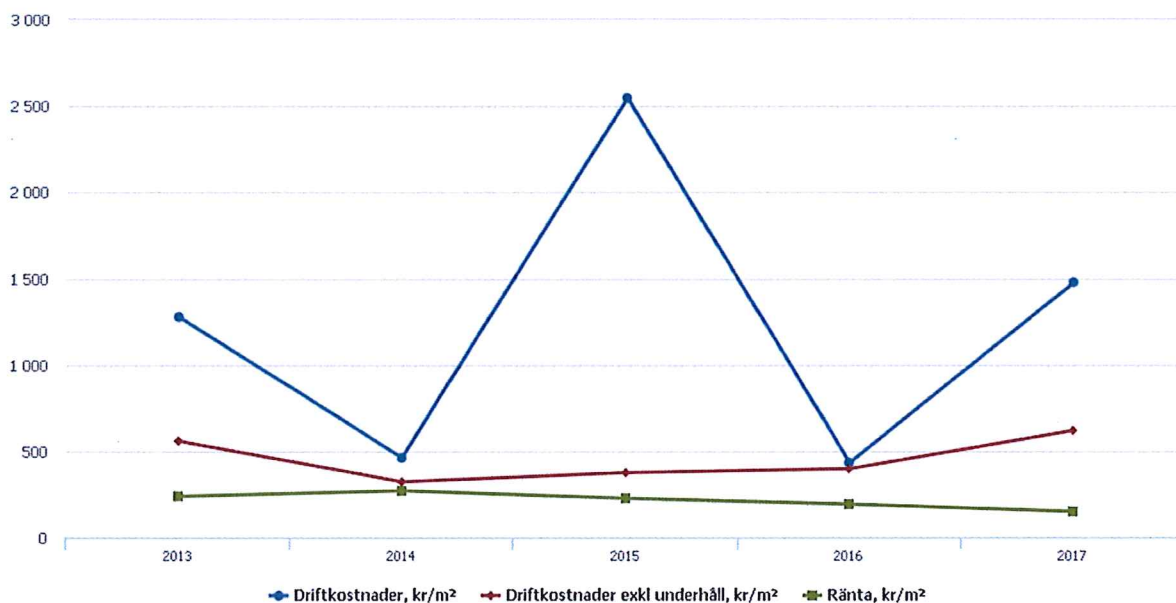
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 1 027 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 221	1 131	1 150	1 162	1 164
Resultat efter finansiella poster	-737	195	-1 939	110	-592
Årets resultat	-737	195	-1 939	110	-592
Balansomslutning	7 800	7 623	7 517	9 221	9 170
Soliditet %	-19	-10	-12	11	10
Likviditet %	147	215	136	782	694
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	1 027	1 011	1 011	1 011	1 014
Driftkostnader, kr/m²	1 477	433	2 546	462	1 278
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	619	397	375	322	559
Ränta, kr/m²	150	193	227	271	239
Underhållsfond, kr/m²	0	212	0	676	568
Lån, kr/m²	8 735	8 126	8 247	7 950	7 998

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. 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. [hw](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 200	213 413	-1 164 077	195 392
Disposition enl. årsstämmobeslut			195 392	-195 392
Reservering underhållsfond		250 000	-250 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-463 413	463 413	
Årets resultat				-736 826
Vid årets slut	19 200	0	-755 272	-736 826

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-968 685
Årets resultat	-736 826
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-250 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	463 413
Summa	-1 492 099

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 492 099**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	1 221 393		1 130 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 224		1 973
Summa rörelseintäkter		1 222 617		1 132 552
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-1 485 634		-443 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 492		-189 760
Personalkostnader	Not 6	-27 695		-24 804
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-85 754		-85 750
Summa rörelsekostnader		-1 810 574		-744 160
Rörelseresultat		-587 957		388 392
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 392		46
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1		706
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-151 262		-193 752
Summa finansiella poster		-148 869		-193 000
Resultat efter finansiella poster		-736 826		195 392
Årets resultat		-736 826		195 392

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	6 928 711	7 014 465
Summa materiella anläggningstillgångar		6 928 711	7 014 465
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	25 500	26 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 500	26 000
Summa anläggningstillgångar		6 954 211	7 040 465
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	200	0
Övriga fordringar	Not 14	20 122	9 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	79 605	31 188
Summa kortfristiga fordringar		99 927	41 143
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	745 853	541 016
Summa kassa och bank		745 853	541 016
Summa omsättningstillgångar		845 780	582 159
Summa Tillgångar		7 799 992	7 622 624

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	19 200	19 200	
Fond för yttre underhåll	0	213 413	
Summa bundet eget kapital	19 200	232 613	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-755 272	-1 164 077	
Årets resultat	-736 826	195 392	
Summa fritt eget kapital	-1 492 099	-968 685	
Summa eget kapital	-1 472 899	-736 072	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 698 724	8 087 868
Summa långfristiga skulder		8 698 724	8 087 868
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	89 144	89 144
Leverantörsskulder	Not 19	77 345	34 325
Övriga skulder	Not 20	360	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	407 318	147 359
Summa kortfristiga skulder		574 167	270 828
Summa Eget kapital och Skulder		7 799 992	7 622 624

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
Standardförbättringar ombyggnader och energisparåtgärder	Linjär	122

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 032 709	1 017 431
Hyror, bostäder	147	0
Hyror, lokaler	36 554	36 250
Hyror, p-platser	29 573	28 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-28 200	-36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 947	-3 027
Rabatter	-1 200	-43 593
Bränsleavgifter, bostäder	156 756	130 618
Summa nettoomsättning	1 221 393	1 130 579

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fakturerade kostnader	1 260	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-36	-7
Summa övriga rörelseintäkter	1 224	1 973

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-862 806	-36 587
Reparationer	-196 431	-31 289
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-28 930	-27 896
Försäkringspremier	-13 636	-12 612
Kabel- och digital-TV	-68 960	-54 592
Återbäring från Riksbyggen	3 700	5 600
Serviceavtal	-980	0
Bevakningskostnader	-938	-859
Snö- och halkbekämpning	-25 736	-22 200
Förbrukningsinventarier	-919	-450
Vatten	-30 213	-27 018
Fastighetsel	-34 900	-32 187
Uppvärmning	-171 630	-165 973
Sophantering och återvinning	-29 839	-28 964
Förvaltningsarvode drift	-23 416	-8 819
Summa driftkostnader	-1 485 634	-443 846

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-190 547	-178 108
Arvode, yrkesrevisorer	-8 034	-3 924
Övriga förvaltningskostnader	-2 723	-900
Kreditupplysningar	-2 401	-2 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 016	0
Kontorsmateriel	-1 516	-1 188
Medlems- och föreningsavgifter	-1 760	-1 760
Bankkostnader	-955	-180
Övriga externa kostnader	-1 540	-850
Summa övriga externa kostnader	-211 492	-189 760

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-20 799	-16 868
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 791
Sociala kostnader	-6 896	-5 145
Summa personalkostnader	-27 695	-24 804

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-85 754	-85 750
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-85 754	-85 750

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	46
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 392	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 392	46

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	160
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	286
Övriga ränteintäkter	1	76
Övriga finansiella intäkter	0	184
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1	706

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-148 550	-193 752
Räntekostnader till kreditinstitut	-2 712	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-151 262	-193 752 <i>hw</i>

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	346 800	346 800
Mark	25 700	25 700
Tillkommande utgifter	10 440 506	10 440 506
	10 813 006	10 813 006
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 813 006	10 813 006
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-346 800	-346 800
Tillkommande utgifter	-3 451 741	-3 365 991
	- 3 798 541	- 3 712 791
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-85 754	-85 750
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 3 884 295	- 3 798 541
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 928 711	7 014 465
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	25 700	25 700
Tillkommande utgifter	6 903 011	6 988 765
Taxeringsvärden		
Byggnader	8 600 000	8 600 000
Mark	3 500 000	3 500 000
Totalt taxeringsvärde	12 100 000	12 100 000
Not 12 Andra långfristiga fordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Garantikapitalbevis 51 st á 500 kr i Intresseförening	25 500	25 500
Andelar i övriga föreningar	0	500
Summa andra långfristiga fordringar	25 500	26 000
Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar		
	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	200	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	200	0

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	6 908	7 942
Skattekonto	13 214	2 013
Summa övriga fordringar	20 122	9 955

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	14 318	13 636
Förutbetalad kabel-tv-avgift	17 650	17 552
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 637	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 605	31 188

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto	745 853	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	541 016
Bankmedel	0	500
Summa kassa och bank	745 853	541 516

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	8 787 868	8 177 012
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-89 144	-89 144
Långfristig skuld vid årets slut	8 698 724	8 087 868

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10 %	2018-01-19	0,00	700 000,00	0,00	700 000,00
STADSHYPOTEK	1,10 %	2018-06-30	1 056 115,00	0,00	54 160,00	1 001 955,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2020-06-30	3 445 897,00	0,00	34 984,00	3 410 913,00
SWEDBANK	1,45%	2021-04-23	3 675 000,00	0,00	0,00	3 675 000,00
Summa			8 177 012,00	700 000,00	89 144,00	8 787 868,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 89 144 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 356 576 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 342 148 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	89 144	89 144
Summa övriga skulder till kreditinstitut	89 144	89 144

Not 19 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	77 345	34 325
Summa leverantörskulder	77 345	34 325

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Summa övriga skulder	360	0

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 227	5 630
Upplupna räntekostnader	5 516	9 261
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	221 318	0
Upplupna elkostnader	5 578	2 919
Upplupna vattenavgifter	4 588	2 305
Upplupna värmekostnader	36 988	20 701
Upplupna revisionsarvoden	7 983	7 699
Upplupna styrelsearvoden	23 000	19 068
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 581
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 797	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	82 323	73 195
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	407 318	147 359

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	11 275 000	11 275 000

Styrelsens underskrifter

Vdötriv 2018-05-08
Ort och datum

Chr Jansson
Christer Jansson
Annica Rosenlund
Annica Rosenlund

Mon Dahlström
Mon Dahlström
Lena Wisén Bergström
Lena Wisén Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-08

Heléne Majgren
Heléne Majgren
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråhus nr 2, org.nr. 778000-4896

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråhus nr 2 för år 2017.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

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 om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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 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. *inw*

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska avgifterna täcka föreningens kostnader samt avsättningar till fonder. Av årsredovisningen framgår att avgiftsuttaget är lägre än vad som erfordras enligt föreningens stadgar.

Örebro den 8/5 2018



Heléne Maijgren
BoRevision AB

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 bostadsrätthavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrätthavaren 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 bostadsrätthavaren 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 skuldyngd 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.

RBF Västeråshus 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Västeråshus 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

