
Årsredovisning

**RIKSBYGGENS BRF
VÄSTERÅSHUS NR 15
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 778000-5018**

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



Medlemsvinsten 2016

RIKSBYGGENS BRF VÄSTERÅSHUS NR 15 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 5 100 kronor i återbäring samt 33 856 kronor i utdelning.

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 15

Tid: **Torsdagen den 1 juni 2017 kl 18:00**

Lokal: **Gideonsbergskyrkan, Birgittasalen, Prästkragegatan 1**

- 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. Styrelsens förslag angående OK-macken/fastigheten med lokalhyresgäster.
- 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	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGENS BRF
VÄSTERÅSHUS NR 15 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 noll kr.

Föreningen äger fastigheten Blåklockan 1, Vårlöken 5 och Vårlöken 6 i Västerås kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 245 lägenheter uppförda samt 7 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adress är Blomstergatan 2-10 i Västerås.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	Totalt
45	146	54	245

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MV-platser	P-platser	MC-platser	Husvagnsplatser
7	88	45	91	1	7

Total bostadsarea: 13 151 m²

Total lokalarea: 354 m²

Årets taxeringsvärde 84 570 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 74 234 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

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.

2015 antog Riksbyggens Brf Västeråhus nr 15 nya stadgar. Stadgarna trädde i kraft 2016-01-18.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samordnad Fastighetsskötsel	Fastighetsskötsel och lokalvård
Nokas	Bevaknings- och störningsjour
Kone AB	Hisservice
Com Hem	Kabel-TV, bredband, telefoni
Mälarenergi AB	Energitjänster fr.o.m 2010-12-01, komfortavtal
Aros Brand	Brandsäkerhet
Lundkvist lås	Nyckelhantering
Ragnsells	Sophantering
Tele 2	IT (Mast)

Efter den senaste stämman 2016-03-30 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Hans Nilsson	Ordförande	Stämman	2017
Anders Flink	Vice ordförande	Stämman	2018
Roland Forsell	Sekreterare	Stämman	2018
Jan Rapp	Ledamot	Stämman	2017
Eva Andersson	Ledamot	Stämman	2018
Lena Wiséen Bergström	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Fanny Sundström		Stämman	2018
Johnny Westling		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ulla Granlund	Föreningsvald revisor	Stämman	2017
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman	2017

Valberedning

Magnus Donnerfors	Stämman	2017
Lilian Rahme	Stämman	2017
Helena Holgersson	Stämman	2017

Studieorganisatör

Hans Nilsson	Styrelsen	2017
Eva Andersson	Styrelsen	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2% från och med 2017-01-01. Även värmeavgiften höjdes med 2%.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 560 kr/m²/år.

W

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 631 tkr och planerat underhåll för 660 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2015 och visar på ett underhållsbehov på 11 771 tkr för åren 2016-2025. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 177 tkr (87 kr/kvm). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 150 tkr.

**Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter
(standardförbättringar).**

	År	Utgift kronor
Stambyte och badrumsrenovering	1997	23 195 594
Utbyte av fönster, lägenhetsdörrar och entrépartier	2004	6 000 000
Ombyggnad av tryckstegringslokal till tvättstuga	2006	675 000
Ombyggnad av transformatorstation till föreningslokal	2007	750 000
Friköp av föreningens tre tomträtter	2009	16 017 000
Installation av LAN-nät av Tele2	2009	0
Ombyggnad av samtliga balkonger	2010	16 850 000
Ombyggnad av uteplatser	2012	1 040 262
Installation av Com Hem uttag	2014	0

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	8
Gemensamma utrymmen	695
Installationer	260
Garage och p-platser	344

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade intäkter, ökade driftkostnader, minskade personalkostnader och minskade finansiella kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade kostnader för reparationer, underhåll och skötsel. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån/rörlig ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 341% till 388%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 270 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 722 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 289 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 43 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 41 personer.

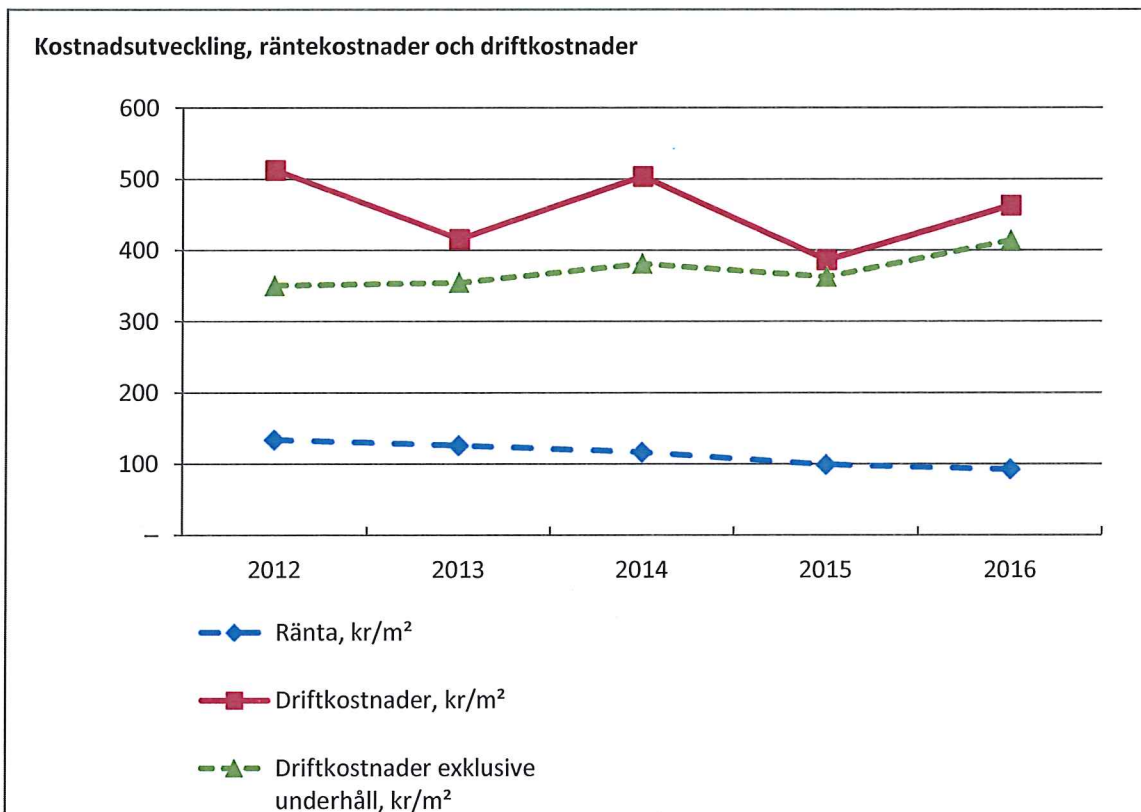
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 291 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 33 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	9 901	9 818	9 820	9 616	9 627
Resultat efter finansiella poster	452	1 187	- 505	323	- 999
Årets resultat	452	1 187	- 505	327	- 1 002
Resultat exklusive avskrivningar	1 722	2 424	733	1 564	180
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	572	1 524	- 167	664	- 720
Balansomslutning	57 557	57 822	57 734	58 846	59 042
Soliditet	18%	17%	15%	16%	15%
Likviditet	388%	341%	321%	305%	260%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	560	553	549	538	538
Bränsletillägg, kr/m²	143	130	130	126	126
Driftkostnader, kr/m²	463	386	504	416	513
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	414	363	381	355	350
Ränta, kr/m²	92	99	117	126	134
Underhållsfond, kr/m²	217	180	137	193	39
Lån, kr/m²	3 381	3 422	3 520	3 562	3 604

*Nettoomsättningen har justerats så att även värmeavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	471 050	2 435 144	6 002 824	1 186 622
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 186 622	-1 186 622
Reservering underhållsfond		1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 660 296	660 296	
Årets resultat				451 625
Vid årets slut	471 050	2 924 848	6 699 742	451 625

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	7 189 446
Årets resultat före fondförändring	451 625
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	660 296
Summa överskott	<u>7 151 367</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	7 151 367
----------------------------	-----------

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	9 901 310	9 817 781
Övriga rörelseintäkter	3	133 375	70 834
Summa rörelseintäkter, m.m.		10 034 685	9 888 615
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-6 249 422	-5 213 391
Övriga externa kostnader	5	- 645 510	- 652 366
Personalkostnader	6	- 221 999	- 289 813
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 270 104	-1 237 726
Summa rörelsekostnader		-8 387 035	-7 393 296
Rörelseresultat		1 647 651	2 495 319
Finansiella poster			
Resultat från andelar		33 856	11 316
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	16 703	16 573
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 246 584	-1 336 586
Summa finansiella poster		-1 196 025	-1 308 697
Resultat efter finansiella poster		451 625	1 186 622
Årets resultat		451 625	1 186 622

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	49 725 601	50 348 155
Summa materiella anläggningstillgångar		49 725 601	50 348 155
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag	11	37 874	37 874
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	368 000	368 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		405 874	405 874
Summa anläggningstillgångar		50 131 475	50 754 029
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		78 913	12 770
Övriga fordringar	13	276 435	358 588
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	284 586	350 309
Summa kortfristiga fordringar		639 934	721 667
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	5 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	5 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	6 785 679	1 346 615
Summa kassa och bank		6 785 679	1 346 615
Summa omsättningstillgångar		7 425 613	7 068 282
SUMMA TILLGÅNGAR		57 557 088	57 822 311

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		471 050	471 050
Underhållsfond		2 924 848	2 435 144
Summa bundet eget kapital		3 395 898	2 906 194
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 699 742	6 002 824
Årets resultat		451 625	1 186 622
Summa fritt eget kapital		7 151 367	7 189 446
Summa eget kapital		10 547 265	10 095 640
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	45 094 979	45 653 511
Summa långfristiga skulder		45 094 979	45 653 511
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	560 876	560 876
Leverantörsskulder		95 616	273 853
Övriga skulder	18	175 639	184 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 082 714	1 053 669
Summa kortfristiga skulder		1 914 844	2 073 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 557 088	57 822 311

W

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	är fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50 år
Markanläggningar	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	7 369 019	7 275 266
Hyrer, lokaler	264 502	335 355
Hyrer, garage	277 764	276 112
Hyrer, p-platser	182 353	181 026
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 30 000	- 38 149
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 12 743	- 9 357
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 15 090	- 16 644
Rabatter	- 11 014	- 1 110
Bränsleavgifter, bostäder	1 800 334	1 713 971
Bränsleavgifter, övrigt	76 186	101 311
	<u>9 901 310</u>	<u>9 817 781</u>

*I år redovisas bränsleavgifter så att de ingår i nettoomsättningen.
Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter.
Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

Not 3 Övriga rörelseintäkter

IT-avgifter	—	53 340
Övriga ersättningar	13 714	14 000
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3 660	974
Inkassointäkter	2 520	2 520
Övriga rörelseintäkter	27 200	—
Försäkringsersättningar	86 280	—
	<u>133 375</u>	<u>70 834</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	631 450	197 488
Självrisk	—	8 900
Underhåll	660 296	315 458
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	285 700	248 140
Vägavgifter, arrende, parkering	31 980	31 980
Försäkringspremier	88 794	93 788
Kabel- och digital-TV	415 364	415 027
Fastighetsskötsel*	956 366	769 083
Återbäring från Riksbyggen	- 5 100	- 5 200
Systematiskt brandskyddsarbete	6 306	12 539
Städning gemensamma utrymmen	18 914	—
Sotning	4 330	4 280
Obligatoriska besiktningar	106 634	99 921
Bevakningskostnader	17 335	23 832
Förbrukningsmateriel	17 998	52 615
Fordons- och maskinkostnader	281	—
Vatten	271 191	265 152
El	352 548	344 697
Uppvärmning	2 076 118	2 029 885
Sophantering och återvinning	312 917	305 805
	<u>6 249 422</u>	<u>5 213 391</u>

* Inkl justeringar ifrån tidigare år.

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	162 715	167 574
Förvaltningsarvode	361 984	347 161
Lokalkostnader	500	1 875
Resekostnader	—	2 268
IT-kostnader	10 953	7 233
Juridiska kostnader	3 973	3 825
Arvode, yrkesrevisor	21 000	26 100
Möteskostnader	8 507	27 407
Övriga förvaltningskostnader	900	1 800
Kreditupplysningar	8 800	6 840
Representation	1 830	2 400
Kontorsmateriel	15 086	25 488
Telefon och porto	13 503	10 714
Medlems- och föreningsavgifter	19 680	17 220
Köpta tjänster	—	4 281
Bankkostnader	180	180
Advokat och rättegångskostnader	13 500	—
Övriga externa kostnader	2 400	—

W

2016-12-31 2015-12-31

645 510 652 366

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	92 242	89 556
Sammanträdesarvoden	37 565	78 451
Arvode till valberedningen	6 477	2 096
Övriga ersättningar	–	5 891
Arvode vicevärd	29 200	27 676
Övriga kostnadsersättningar	7 811	24 067
Föreningsvald revisor	5 337	7 278
Utbildning, förtroendevalda	3 714	1 800
Summa	182 346	236 815
Sociala kostnader	39 653	52 998
	221 999	289 813

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Balkonger	423 410	423 410
Fönster, dörrar och entrépartier	200 000	200 000
Föreningslokaler	37 500	37 500
Tvättstuga	33 750	33 750
Stambyte och badrumsrenovering	470 000	470 000
Uteplatser	73 066	73 066
Molokbehållare/sophantering	32 378	–
	1 270 104	1 237 726

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 001	13 827
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 560	733
Övriga ränteintäkter	9 141	2 013
	16 703	16 573

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 246 470	1 336 526
Övriga räntekostnader	114	60
	1 246 584	1 336 586

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 942 700	10 942 700
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	48 510 856	48 510 856
	<u>75 986 441</u>	<u>75 986 441</u>
Årets anskaffningar		
Markanläggning (Molokbehållare, sophantering)	647 550	—
Markinventarier	—	—
	<u>647 550</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>76 633 991</u>	<u>75 986 441</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 942 700	-10 942 700
Tillkommande utgifter	-14 695 586	-13 457 860
Markanläggningar	- 32 378	—
	<u>-25 670 664</u>	<u>-24 400 560</u>
Årets avskrivning tillkommande utgifter	<u>-1 237 726</u>	<u>-1 237 726</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-26 908 390</u>	<u>-25 638 286</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>49 725 601</u>	<u>50 348 155</u>
Varav		
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	32 577 544	33 815 270
Taxeringsvärden		
bostäder	80 000 000	70 600 000
lokaler	4 570 000	3 634 000
Totalt taxeringsvärde	<u>84 570 000</u>	<u>74 234 000</u>
varav byggnader	<u>59 282 000</u>	<u>53 282 000</u>

Not 11 Fordringar hos intresseföretag

Långfristig fordran Samordnad Fastighetsskötsel	37 874	37 874
	<u>37 874</u>	<u>37 874</u>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

736 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	368 000	368 000
	<u>368 000</u>	<u>368 000</u>

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	189 027	226 587
KF Inköpskort	—	3 811
Skattekonto	57 015	55 049
Andra kortfristiga fordringar	30 393	73 141
	<u>276 435</u>	<u>358 588</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	100 700	88 255
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 920	70 510
Förutbetald kabel-tv-avgift	103 906	103 841
Övriga förutbetalda driftkostnader	—	79 708
Övriga förutbetalda kostnader	8 060	7 995
	<u>284 586</u>	<u>350 309</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	5 000 000
	<u>—</u>	<u>5 000 000</u>

Not 16 Kassa och bank

Bankmedel	3 007 175	—
Förvaltningskonto i Swedbank	3 778 503	1 346 615
	<u>6 785 679</u>	<u>1 346 615</u>

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	45 655 855	46 214 387
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 560 876	- 560 876
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>45 094 979</u>	<u>45 653 511</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2017-03-30		5 688 000	15 800	5 672 200
STADSHYPOTEK	1,50%	2017-02-23	5 558 639		59 292	5 499 347
STADSHYPOTEK	1,50%	2017-03-02	3 000 000		32 000	2 968 000
STADSHYPOTEK	1,50%	2017-03-06	3 759 389		38 460	3 720 929
STADSHYPOTEK	2,46%	2025-06-30	4 005 625		42 500	3 963 125
STADSHYPOTEK	2,94%	2019-03-01	4 008 600		40 800	3 967 800
STADSHYPOTEK	3,14%	2017-09-01	3 758 125		38 844	3 719 281
STADSHYPOTEK	3,42%	2017-09-01	2 248 410		23 000	2 225 410
STADSHYPOTEK	3,66%	2018-09-01	1 508 949		15 436	1 493 513
STADSHYPOTEK	4,20%	2016-09-30	5 735 400	-5 688 000	47 400	0
STADSHYPOTEK	4,36%	2018-03-01	801 125		8 500	792 625
STADSHYPOTEK	4,36%	2018-03-01	3 204 500		34 000	3 170 500
STADSHYPOTEK	4,52%	2020-03-01	801 125		8 500	792 625
STADSHYPOTEK	4,52%	2020-03-01	3 204 500		34 000	3 170 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,85%		4 620 000		120 000	4 500 000
			46 214 387	0	558 532	45 655 855

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 560 876 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 243 504 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 42 851 475 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	145 101	184 762
Övriga kortfristiga skulder Samordningen	30 537	—
	<u>175 639</u>	<u>184 762</u>

2016-12-31

2015-12-31

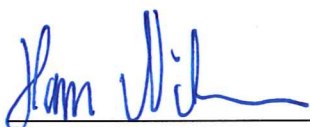
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	37 286	43 435
Upplupna räntekostnader	36 765	38 243
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	16 222	—
Upplupna revisionsarvoden	26 337	31 258
Upplupna styrelsearvoden	113 335	127 582
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 714	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	825 054	813 151
	<u>1 082 713</u>	<u>1 053 669</u>

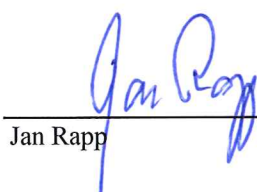
Ställda säkerheter*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	50 493 000	50 493 000
Summa ställda panter	<u>50 493 000</u>	<u>50 493 000</u>

Västerås 2017-05-09



Hans Nilsson



Jan Rapp



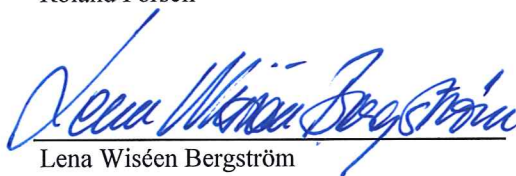
Anders Flink



Roland Forsell



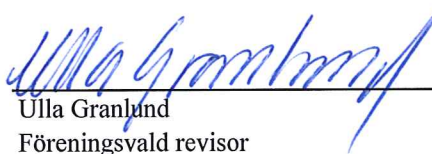
Eva Andersson



Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/5-2017

Ernst & Young AB


Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor

Ulla Granlund
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15, org.nr 778000-5018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15 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 revisorssed 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 revisionssed i Sverige.

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggande 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 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 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 18/5 2017

Ernst & Young AB


Andreas Pettersson
Auktoriserad revisor




Ulla Granlund
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.

värdeminskning 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.

Värdeminskning 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.

Arsavgift

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.

RIKSBYGGENS BRF VÄSTERÅSHUS NR 15

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RIKSBYGGENS BRF
VÄSTERÅSHUS NR 15 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