

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Riksbyggen Brf Västeråshus nr 15
Org nr: 778000-5018



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 15

Tid: **Torsdagen den 3 maj 2018 kl 19:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Blomstergatan 10**

- 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. Medlems motion angående förslag om p-skiva.
- 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.

MOTION

Till styrelsen för Brf Västeråshus 15

Eftersom vi inte får ha bilarna stående utanför garagen skulle man istället kunna ha en P-skiva på högst 1 timmes parkering som endast gäller den bil som är skriven på bostadsrättsinnehavaren eller dennes familj med samma adress. Ej för besökande.

Hos andra hyresvärdar förekommer P-skiva i kombination med boendetillstånd.

Det är ju oftast så att man skall åka iväg på annat ärende som är bestämt inom föreskriven tid.

Mitt förslag kan om inte annat vara värt att pröva.

Västerås 2018-01-26

Monica Olsson, lgh 1805



Styrelsens svar på motion.

Det fins inte utrymme att parkera sitt fordon framför garaget, för samtliga hyresgäster. Bostadsrättsföreningen har även lagen om likabehandlingsprincipen att hålla sig till.

Därför avslår styrelsen för Rbf Västeråshus nr 15 den inkomna motionen om en tidsbegränsad parkering med en sk p-skiva.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Västeråshus nr 15 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 1953-09-21 och de nuvarande stadgar registrerades 2016-01-18. Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst beroende på årets stora underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på ökade underhållskostnader. Räntekostnaderna är lägre än förra året. Årets resultat avviker mot budget med -1 648 tkr, av denna avvikelse beror 1 645 tkr på högre kostnader för underhåll och reparationer. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 388 % till 208 % till stor del beroende på att föreningens likvida medel använts till underhåll och även investering i förbättringar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 277 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 736 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
45	146	54	245

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-parkering	Husvagnsplatser
7	88	91	1	7

Total tomtarea: 15 285 m²

Total bostadsarea: 13 151 m²

Total lokalarea: 354 m²

Årets taxeringsvärde 84 570 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 570 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Bilvård	134	

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,18 % av föreningens nettoomsättning.

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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samordnad Fastighetsskötsel 1	Fastighetsskötsel och lokalvård
Nokas	Bevaknings- och störningsjour
Kone AB	Hisservice
Com Hem	Kabel-TV, bredband, telefoni
Mälarenergi AB	Energitjänster med komfortavtal
Aros Brand	Brandsäkerhet
Lundkvist lås	Nyckelhantering
Ragnsells	Sophantering
Tele 2	IT (Mast)

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Samordnad Fastighetsskötsel 1 Västerås tillsammans med Riksbyggens Brf Västeråhus 11 och Brf Siggesborg. Föreningens andel är 22 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam inre och yttre fastighetsskötsel samt lokalvård.

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 506 tkr och planerat underhåll för 1 889 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 979 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 145 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 19 786 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 979 tkr (150 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 150 tkr (87 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte och badrumsrenovering	1997	23 195 tkr
Utbyte av fönster, lägenhetsdörrar och entreparterier	2004	6 000 tkr
Ombyggnad av tryckstegringslokal till tvättstuga	2006	675 tkr
Ombyggnad av transformatorstation till föreningslokal	2007	750 tkr
Friköp av föreningens tre tomträtter	2009	16 017 tkr
Installation av LAN-nät	2009	Bekostades av Tele2
Ombyggnad av samtliga balkonger	2010	16 850 tkr
Ombyggnad av uteplatser	2012	1 040 tkr
Installation av Com Hem uttag	2014	Bekostades av Com Hem AB
Förbättring av garage och P-platser	2016	344 tkr
Underhåll av gemensamma utrymmen	2016	695 tkr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	428
Gemensamma utrymmen	400
Installationer	1 010
Husropp utvändigt	52

Årets underhåll och förbättringar avser bl.a. ombyggnad av föreningslokalen samt takavvattnings- och dagvattenanläggning.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Hans Nilsson	Ordförande	Stämman	2019
Anders Flink	Vice ordförande	Stämman	2018
Roland Forsell	Sekreterare	Stämman	2018
Jan Rapp	Ledamot	Stämman	2019
Eva Andersson	Ledamot	Stämman	2018
Sanne Jotorp	Ledamot RB		

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Jane Ögren	Stämman	2019
Kaj Ewert	Stämman	2018
Jonny Westling		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman
Ulla Granlund	Förtroendevald revisor	Stämman

Valberedning	Kommentar
Magnus Donnerfors	Sammanställande
Lilian Rahme	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

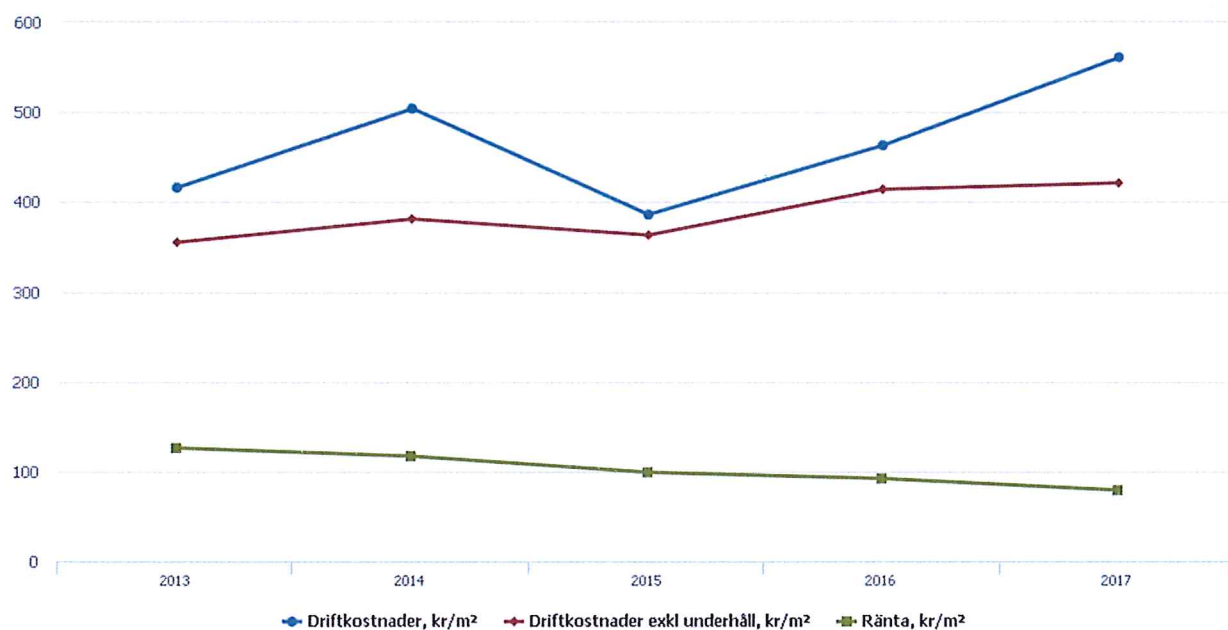
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 290. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 39. Årets avgående medlemmar uppgår till 47. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 282. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 2 %. Även värmeavgiften höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2018-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 571 kr/m²/år. 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 29 st). 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	10 046	9 901	9 818	9 820	9 616
Resultat efter finansiella poster	-541	452	1 187	-505	323
Resultat exklusive avskrivningar	736	1 722	2 424	733	1 564
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-414	572	1 524	-167	664
Balansomslutning	56 569	57 557	57 822	57 734	58 846
Soliditet %	18	18	17	15	16
Likviditet %	208	388	341	321	305
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	571	560	553	549	538
Bränsletillägg, kr/m²	146	143	130	130	126
Driftkostnader, kr/m²	561	463	386	504	416
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	421	414	363	381	355
Ränta, kr/m²	79	92	99	117	126
Underhållsfond, kr/m²	162	217	180	137	193
Lån, kr/m²	3 341	3 381	3 422	3 520	3 562

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 balansomsutslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	471 050	2 924 848	6 699 742	451 625
Disposition enl. årsstämmobeslut			451 625	-451 625
Reservering underhållsfond		1 150 000	-1 150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 889 139	1 889 139	
Årets resultat				-541 483
Vid årets slut	471 050	2 185 709	7 890 506	-541 483

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 151 367
Årets resultat	-541 483
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 889 139

Summa	7 349 023
--------------	------------------

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	7 349 023
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 045 825	9 901 310
Övriga rörelseintäkter	Not 3	121 416	133 375
Summa rörelseintäkter		10 167 241	10 034 685
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 572 959	-6 412 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-592 381	-482 795
Personalkostnader	Not 6	-246 363	-221 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 277 245	-1 270 104
Summa rörelsekostnader		-9 688 948	-8 387 035
Rörelseresultat		478 293	1 647 651
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	33 856	33 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 456	16 703
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 067 088	-1 246 584
Summa finansiella poster		-1 019 776	-1 196 025
Resultat efter finansiella poster		-541 483	451 625
Årets resultat		-541 483	451 625

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	52 011 706	49 725 601
Summa materiella anläggningstillgångar		52 011 706	49 725 601
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	0	37 874
Andra långfristiga fordringar	Not 13	378 968	368 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		378 968	405 874
Summa anläggningstillgångar		52 390 674	50 131 475
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 361	78 913
Övriga fordringar	Not 14	518 610	276 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	338 429	284 586
Summa kortfristiga fordringar		872 400	639 934
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 305 787	6 785 679
Summa kassa och bank		3 305 787	6 785 679
Summa omsättningstillgångar		4 178 187	7 425 613
Summa Tillgångar		56 568 860	57 557 088

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		471 050	471 050
Fond för yttre underhåll		2 185 709	2 924 848
Summa bundet eget kapital		2 656 759	3 395 898
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 890 506	6 699 742
Årets resultat		-541 483	451 625
Summa fritt eget kapital		7 349 023	7 151 367
Summa eget kapital		10 005 783	10 547 265
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	44 554 591	45 094 979
Summa långfristiga skulder		44 554 591	45 094 979
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	558 532	560 876
Leverantörsskulder		182 430	95 616
Övriga skulder	Not 18	163 900	175 639
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 103 625	1 082 713
Summa kortfristiga skulder		2 008 487	1 914 843
Summa Eget kapital och Skulder		56 568 860	57 557 088

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	20 - 50
Markanläggningar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 513 679	7 369 019
Hyror, lokaler	218 870	264 502
Hyror, garage	280 130	277 764
Hyror, p-platser	242 106	182 353
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-54 101	-30 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-38 789	-12 743
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-32 166	-15 090
Rabatter	0	-11 014
Bränsleavgifter, bostäder	1 916 097	1 876 520
Summa nettoomsättning	10 045 825	9 901 310

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga lokalintäkter	1 700	0
Övriga ersättningar	54 607	13 714
Fakturerade kostnader	900	2 520
Övriga sidointäkter	2 600	3 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	60
Återvunna fordringar	686	0
Övriga rörelseintäkter	56 760	27 200
Försäkringsersättningar	4 157	86 280
Summa övriga rörelseintäkter	121 416	133 375

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-1 889 139	-660 296
Reparationer	-506 256	-631 450
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-285 700	-285 700
Arrendeavgifter	0	-31 980
Försäkringspremier	-100 700	-88 794
Kabel- och digital-TV	-422 045	-415 364
Återbäring från Riksbyggen	5 300	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 475	-6 306
Serviceavtal	-24 567	0
Sotning	0	-4 330
Obligatoriska besiktningar	-108 745	-106 634
Bevakningskostnader	-17 949	-17 335
Förbrukningsinventarier	-107 601	-17 998
Fordons- och maskinkostnader	-330	-281
Vatten	-280 691	-271 191
Fastighetsel	-364 898	-352 548
Uppvärmning	-2 148 843	-2 076 118
Sophantering och återvinning	-302 109	-312 917
Förvaltningsarvode drift	-1 011 212	-1 137 994
Summa driftkostnader	-7 572 959	-6 412 136

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-368 211	-361 984
Lokalkostnader	-32 240	-500
IT-kostnader	-6 587	-10 953
Arvode, yrkesrevisorer	-23 225	-21 000
Övriga förvaltningskostnader	-12 841	-9 407
Kreditupplysningar	-900	-12 773
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 144	0
Representation	-8 109	-1 830
Kontorsmateriel	-27 432	-15 086
Telefon och porto	-25 361	-13 503
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	-19 680	-19 680
Bankkostnader	-252	-180
Advokat och rättegångskostnader	0	-13 500
Övriga externa kostnader	-21 400	-2 400
Summa övriga externa kostnader	-592 381	-482 795

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-95 009	-92 242
Sammanträdesarvoden	-58 968	-37 565
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 121	-41 014
Övriga kostnadsersättningar	-3 695	-7 811
Övriga personalkostnader	0	-3 714
Sociala kostnader	-44 570	-39 653
Summa personalkostnader	-246 363	-221 999

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning markanläggningar	-32 378	-32 378
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 244 868	-1 237 726
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 277 245	-1 270 104

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	33 856	33 856
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	33 856	33 856

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 842	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	3 001
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	4 560
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 589	0
Övriga ränteintäkter	25	9 141
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 456	16 703

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 062 452	0
Övriga räntekostnader	-76	-1 246 584
Övriga finansiella kostnader	-4 560	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 067 088	-1 246 584

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
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
Markanläggning	647 550	0
	76 633 991	75 986 441
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	3 563 350	0
Markanläggning	0	647 550
	3 563 350	647 550
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 197 341	76 633 991
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 942 700	-10 942 700
Tillkommande utgifter	-15 933 312	-14 695 586
Markanläggningar	-32 378	0
	- 26 908 390	- 25 638 286
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 244 868	-1 237 726
Årets avskrivning markanläggningar	-32 378	-32 378
	- 1 277 246	- 1 270 104
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 28 185 636	- 26 908 390
Restvärde enligt plan vid årets slut	52 011 706	49 725 601
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	34 896 026	32 577 544
Markanläggningar	582 795	615 172
Taxeringsvärden		
Byggnader	59 282 000	59 282 000
Mark	25 288 000	25 288 000
Totalt taxeringsvärde	84 570 000	84 570 000

Not 12 Fordringar hos intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	37 874
Summa fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	0	37 874

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
736 st. garantikapitalbevis á 500 kr	368 000	368 000
Långfristig del av fordran på Samordnad Fastighetsskötsel	10 968	0
Summa andra långfristiga fordringar	378 968	368 000

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	189 027	189 027
Skattekonto	289 224	57 015
Övriga kortfristiga fordringar	40 359	30 393
Summa övriga fordringar	518 610	276 435

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	150 478	100 700
Förutbetalt förvaltningsarvode	71 920	71 920
Förutbetald kabel-tv-avgift	104 080	103 906
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	450	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 311	0
Förutbetalda hyreskostnader	8 190	8 060
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338 429	284 586

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	7 400	0
Bankmedel	2 519 018	3 007 175
Transaktionskonto	779 369	3 778 503
Summa kassa och bank	3 305 787	6 785 679

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

2017-12-31 2016-12-31

Inteckningslån	45 113 123	45 655 855
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-558 532	-560 876
Långfristig skuld vid årets slut	44 554 591	45 094 979

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,50 %	2018-03-07	3 720 929,00	0,00	38 460,00	3 682 469,00
STADSHYPOTEK	1,15 %	2018-04-03	5 672 200,00	0,00	47 400,00	5 624 800,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2018-05-23	5 499 347,00	0,00	59 292,00	5 440 055,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2018-06-01	792 625,00	0,00	8 500,00	784 125,00
STADSHYPOTEK	4,36%	2018-06-01	3 170 500,00	0,00	34 000,00	3 136 500,00
STADSHYPOTEK	3,66%	2018-09-01	1 493 513,00	0,00	15 436,00	1 478 077,00
SWEDBANK	0,90%	2018-12-31	4 500 000,00	0,00	120 000,00	4 380 000,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2019-03-01	3 967 800,00	0,00	40 800,00	3 927 000,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2020-03-01	792 625,00	0,00	8 500,00	784 125,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2020-03-01	3 170 500,00	0,00	34 000,00	3 136 500,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-09-01	2 225 410,00	0,00	23 000,00	2 202 410,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-09-01	3 719 281,00	0,00	38 844,00	3 680 437,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2023-03-01	2 968 000,00	0,00	32 000,00	2 936 000,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2025-06-30	3 963 125,00	0,00	42 500,00	3 920 625,00
Summa			45 655 855,00	0,00	542 732,00	45 113 123,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 558 532,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 234 128,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 42 320 463,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

2017-12-31 2016-12-31

Medlemmarnas reparationsfonder	140 623	145 101
Övriga skulder	0	30 537
Avräkning hyror och avgifter	4 450	0
Oidentifierade inbetalningar (Clearing)	18 826	0
Summa övriga skulder	163 900	175 639

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	31 184	37 286
Upplupna räntekostnader	42 148	36 765
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 530	16 222
Upplupna revisionsarvoden	23 000	26 337
Upplupna styrelsearvoden	112 218	113 335
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 721	27 714
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	65 404	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	806 420	825 054
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 103 625	1 082 713

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	50 493 000	50 493 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

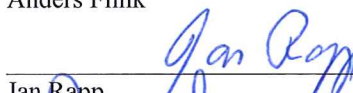
Västerås 2018-04-05
Ort och datum

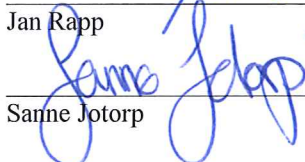

Hans Nilsson


Roland Forsell


Eva Andersson


Anders Flink

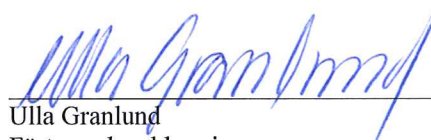

Jan Rapp


Sanne Jotorp

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-10

Ernst & Young AB


Andreas Pettersson
Auktoriserad revisor


Ulla Granlund
Förtroendevald 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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för 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 trygghetssätt.

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.

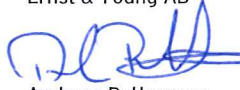
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 10/4 - 2018

Ernst & Young AB


Andreas Pettersson
Auktoriserad revisor


Ulla Granlund
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Brf Västeråshus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

