

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15
Org nr: 778000-5018



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 15

Tid: **Tisdagen den 2 april 2019 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.
- 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.

Medlemsvinst

RBF 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 57 750 kronor i återbäring samt 35 328 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråshus nr 15 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-21. Nuvarande stadgar registrerades 2016-01-18. Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år, främst beroende på lägre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, främst beroende på lägre underhållskostnader. Driftkostnaderna har även påverkats av ökade kostnader för uppvärmning samt ökade kostnader för skötsel. Övriga externa kostnader har ökat något liksom personalkostnaderna. Räntekostnaderna blev lägre än förra året.

Årets resultat avviker mot budget med - 114 tkr.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 208 % till 262 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 367 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 803 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
7	88	91

Total tomtarea 15 285 m²

Bostäder bostadsrätt 13 151 m²

Total bostadsarea 13 151 m²

Lokaler hyresrätt 354 m²

Total lokalarea 354 m²

Årets taxeringsvärde 84 570 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 84 570 000 kr kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Bilvård	134

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,15 % 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 Västeråshus 11 och Brf Siggesborg. Föreningens andel är 22 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam inre och yttre fastighetsskötsel samt lokalvård. 

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 841 612 och planerat underhåll för 324 504. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet Årets utförda underhåll.

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

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 141 896 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 730 tkr (359 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 511 tkr (343 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 entrepartier ¹	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
Ombyggnad av föreningslokal	2017	827 tkr
Ombyggnad takavvattnings och dagvattenanläggning	2017	982 tkr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	82 357 kr
Installationer	80 104 kr
Markytor	162 043 kr

Årets underhåll och förbättringar avser utbyte av tvättutrustning, ombyggnad av dagvattenanläggning och underhåll av markytor. 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Nilsson	Ordförande	
Barbro Gren	Sekreterare	
Anders Flink	Vice ordförande	
Roland Forsell	Ledamot	Avgick från styrelsen 2018-08-19
Eva Andersson	Ledamot	
Jan Rapp	Ledamot	
Kaj Ewert	Ledamot	
Jill Sohlberg	Ledamot, Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jane Ögren	Suppleant
Maria Sjöö	Suppleant
Ravin Akrawi	Suppleant, Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ulla Granlund	Förtroendevald revisor
BoRevison AB	

Revisorsuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Olsson

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Magnus Donnerfors
Lilian Rahme
Mark Mirmasomi

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 286 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 45 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 294 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 2 %.

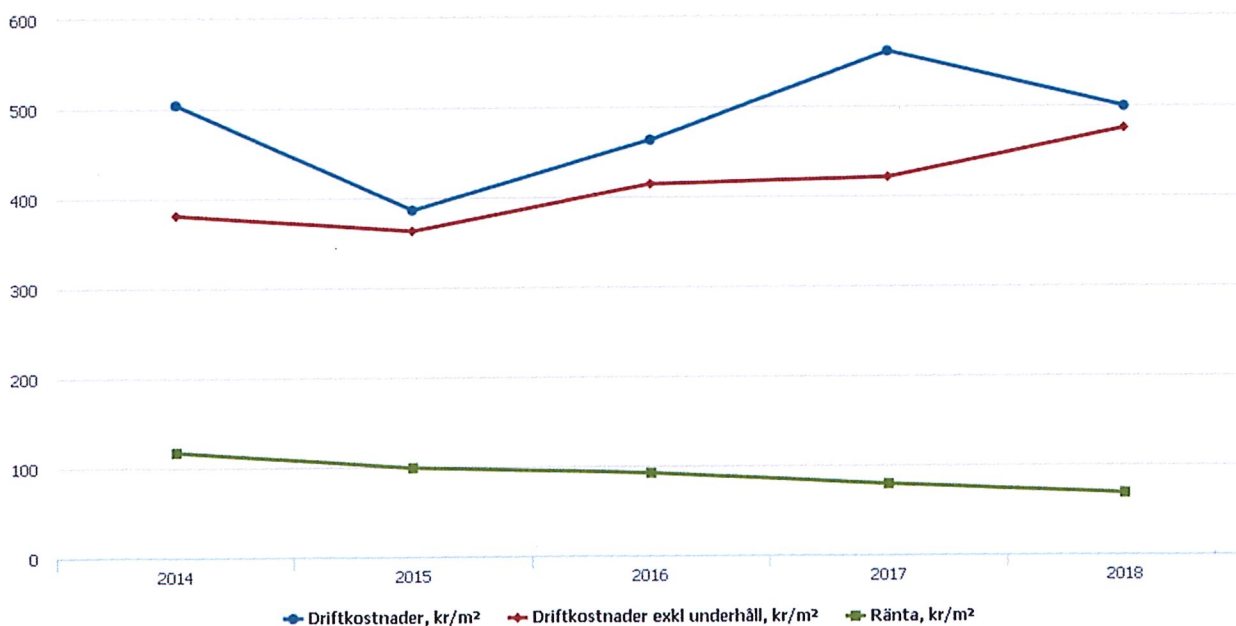
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 581 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 42 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 222	10 046	9 901	9 818	9 820
Resultat efter finansiella poster	435	-541	452	1 187	-505
Resultat exklusive avskrivningar	1 803	736	1 722	2 424	733
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 708	-414	572	1 524	-167
Balansomslutning	56 371	56 569	57 557	57 822	57 734
Soliditet %	19	18	18	17	15
Likviditet %	262	208	388	341	321
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	581	571	560	553	549
Bränsletillägg, kr/m ²	148	146	143	130	130
Driftkostnader, kr/m ²	499	561	463	386	504
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	475	421	414	363	381
Ränta, kr/m ²	68	79	92	99	117
Underhållsfond, kr/m ²	472	162	217	180	137
Lån, kr/m ²	3 299	3 341	3 381	3 422	3 520



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. [hw](#)

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	471 050	-	-	2 185 709	7 890 506	-541 483
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				-	-	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-541 483	541 483
Reservering underhållsfond				4 511 000	-4 511 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-324 504	324 504	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	-	-				
Överföring från uppskrivningsfonden			-		-	
Årets resultat						435 395
Vid årets slut	471 050	-	-	6 372 205	3 162 527	435 395

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	7 349 023
Årets resultat	435 395
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 511 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	324 504
Summa	3 597 923

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	3 597 923
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. [hw](#)

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 222 260	10 045 825
Övriga rörelseintäkter	Not 3	171 642	121 416
Summa rörelseintäkter		10 393 902	10 167 241
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 739 053	-7 572 959
Övriga externa kostnader	Not 5	-686 593	-592 381
Personalkostnader	Not 6	-305 446	-246 363
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 367 185	-1 277 245
Summa rörelsekostnader		-9 098 277	-9 688 948
Rörelseresultat		1 295 625	478 293
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	48 767	33 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	10 433	13 456
Räntekostnader och liknande resultatposter		-919 430	-1 067 088
Summa finansiella poster		-860 230	-1 019 776
Resultat efter finansiella poster		435 395	-541 483
Årets resultat		435 395	-541 483

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	50 928 391	52 011 706
Summa materiella anläggningstillgångar		50 928 391	52 011 706
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	368 000	378 968
Summa finansiella anläggningstillgångar		368 000	378 968
Summa anläggningstillgångar		51 296 391	52 390 674
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	15 361
Övriga fordringar	Not 12	710 435	518 610
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	397 606	338 429
Summa kortfristiga fordringar		1 108 041	872 400
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 966 077	3 305 787
Summa kassa och bank		3 966 077	3 305 787
Summa omsättningstillgångar		5 074 117	4 178 187
Summa tillgångar		56 370 509	56 568 860

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		471 050	471 050
Fond för yttre underhåll		6 372 205	2 185 709
Summa bundet eget kapital		6 843 255	2 656 759
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 162 527	7 890 506
Årets resultat		435 395	-541 483
Summa fritt eget kapital		3 597 923	7 349 023
Summa eget kapital		10 441 178	10 005 783
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	43 996 059	44 554 591
Summa långfristiga skulder		43 996 059	44 554 591
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	558 532	558 532
Förskott från kunder		1 636	0
Leverantörsskulder		90 354	182 430
Övriga skulder	Not 15	136 781	163 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 145 969	1 103 625
Summa kortfristiga skulder		1 933 272	2 008 487
Summa eget kapital och skulder		56 370 509	56 568 860 <i>mw</i>

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	15 - 50
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 643 643	7 513 679
Hyror, lokaler	219 804	218 870
Hyror, garage	279 615	280 130
Hyror, p-platser	232 420	242 106
Hyror, övriga	200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-51 936	-54 101
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-29 718	-38 789
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-20 157	-32 166
Bränsleavgifter, bostäder	1 948 389	1 916 097
Summa nettoomsättning	10 222 260	10 045 825 <i>hw</i>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	5 840	1 700
Övriga avgifter	800	0
Övriga ersättningar	76 179	54 607
Fakturerade kostnader	1 980	900
Övriga sidointäkter	0	2 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	6
Återvunna fordringar	12 127	686
Övriga rörelseintäkter	74 714	56 760
Försäkringsersättningar	0	4 157
Summa övriga rörelseintäkter	171 642	121 416

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-324 504	-1 889 139
Reparationer	-841 612	-506 256
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-285 700	-285 700
Försäkringspremier	-150 478	-100 700
Kabel- och digital-TV	-416 335	-422 045
Återbäring från Riksbyggen	57 750	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 844	-7 475
Serviceavtal	-19 332	-24 567
Sotning	-7 120	0
Obligatoriska besiktningar	-125 820	-108 745
Bevakningskostnader	-19 463	-17 949
Förbrukningsinventarier	-100 676	-107 601
Fordons- och maskinkostnader	0	-330
Vatten	-284 776	-280 691
Fastighetsel	-316 418	-364 898
Uppvärmning	-2 246 563	-2 148 843
Sophantering och återvinning	-298 736	-302 109
Förvaltningsarvode drift	-1 356 428	-1 011 212
Summa driftkostnader	-6 739 053	-7 572 959 <i>hw</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-415 248	-368 211
Lokalkostnader	-32 760	-32 240
Resekostnader	-195	0
IT-kostnader	-10 283	-6 587
Arvode, yrkesrevisorer	-20 125	-23 225
Övriga förvaltningskostnader	-42 083	-12 841
Kreditupplysningar	-11 531	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-60 332	-46 144
Representation	-1 599	-8 109
Kontorsmateriel	-20 327	-27 432
Telefon och porto	-26 715	-25 361
Konstaterade förluster hyror/avgifter	753	0
Medlems- och föreningsavgifter	-19 680	-19 680
Bankkostnader	-1 730	-252
Övriga externa kostnader	-24 738	-21 400
Summa övriga externa kostnader	-686 593	-592 381

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 870	0
Styrelsearvoden	-102 033	-95 009
Sammanträdesarvoden	-92 896	-58 968
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-43 727	-6 644
Övriga kostnadsersättningar	-1 547	-41 172
Sociala kostnader	-62 372	-44 570
Summa personalkostnader	-305 446	-246 363

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-40 657	-32 378
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 326 528	-1 244 868
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 367 185	-1 277 245

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	13 439	33 856
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	35 328	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	48 767	33 856 <i>hw</i>

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 206	11 842
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 227	1 589
Övriga ränteintäkter	0	25
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 433	13 456

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 942 700	10 942 700
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	52 074 206	48 510 856
Markanläggning	647 550	647 550
	80 197 341	76 633 991
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		3 563 350
Markinventarier	283 871	
	283 871	3 563 350
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 481 212	80 197 341

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 942 700	-10 942 700
Tillkommande utgifter	-17 178 180	-15 933 312
Markanläggningar	-64 756	-32 378
	- 28 185 635	- 26 908 390

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 326 528	-1 244 868
Årets avskrivning markanläggningar	-40 657	-32 378
	- 1 367 185	- 1 277 246
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 29 552 821	- 28 185 636

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	33 569 498	34 896 026
Markanläggningar	826 008	582 795 <i>hw</i>

Taxeringsvärden

Bostäder	80 000 000	80 000 000
Lokaler	4 570 000	4 570 000
Totalt taxeringsvärde	84 570 000	84 570 000
<i>varav byggnader</i>	<i>59 282 000</i>	<i>59 282 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 288 000</i>	<i>25 288 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	368 000	378 968
Summa andra långfristiga fordringar	368 000	378 968

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	189 027	189 027
Skattekonto	521 408	289 224
Övriga kortfristiga fordringar	0	40 359
Summa övriga fordringar	710 435	518 610

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	155 035	150 478
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 125	71 920
Förutbetald kabel-tv-avgift	104 272	104 080
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	450
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 789	3 311
Förutbetalda hyreskostnader	8 385	8 190
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	397 606	338 429 <i>hw</i>

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	44 554 591	45 113 123
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-558 532	-558 532
Långfristig skuld vid årets slut	43 996 059	44 554 591

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,09%	2019-03-28	4 380 000,00	0,00	120 000,00	4 260 000,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2019-03-01	3 927 000,00	0,00	40 800,00	3 886 200,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2019-03-04	784 125,00	0,00	8 500,00	775 625,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2019-03-04	1 478 077,00	0,00	15 436,00	1 462 641,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2019-03-04	3 136 500,00	0,00	34 000,00	3 102 500,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2020-03-01	784 125,00	0,00	8 500,00	775 625,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2020-03-01	3 136 500,00	0,00	34 000,00	3 102 500,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-09-01	2 202 410,00	0,00	23 000,00	2 179 410,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-09-01	3 680 437,00	0,00	38 844,00	3 641 593,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-01	2 936 000,00	0,00	32 000,00	2 904 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-12-01	5 440 055,00	0,00	59 292,00	5 380 763,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2025-06-30	3 920 625,00	0,00	42 500,00	3 878 125,00
STADSHYPOTEK	2,24%	2026-03-30	5 624 800,00	0,00	63 200,00	5 561 600,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2028-03-01	3 682 469,00	0,00	38 460,00	3 644 009,00
Summa			45 113 123,00	0,00	558 532,00	44 554 591,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 558 532 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 234 128 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 41 761 931 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fem lån med villkorsändringsdag under år 2019. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2019. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	131 799	140 623
Skuld sociala avgifter och skatter	5 153	0
Avräkning hyror och avgifter	-411	4 450
Clearing	240	18 826
Summa övriga skulder	136 781	163 900

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	36 919	31 184
Upplupna räntekostnader	51 642	42 148
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	281 568	15 530
Upplupna revisionsarvoden	22 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	134 044	112 218
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 883	7 721
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	34 483	65 404
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	549 430	806 420
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 145 969	1 103 625

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	50 493 000	50 493 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2019 - 03-13



Hans Nilsson



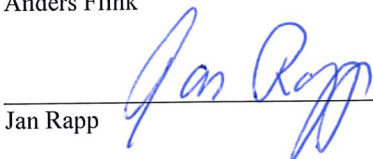
Barbro Gren



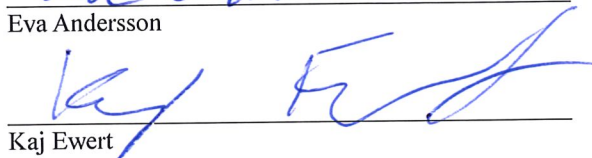
Anders Flink



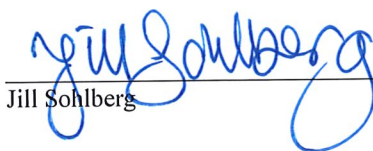
Eva Andersson



Jan Rapp



Kaj Ewert



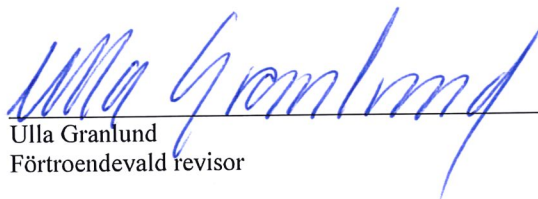
Jill Sohlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03-22

BoRevision AB



Heléne Maljgren



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 2018.

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 2018 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 *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2017 reviderades av en annan revisor som i revisionsberättelsen lämnad 2018-04-10 uttalade sig enligt standardutformning om denna årsredovisning.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av

säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej vald av föreningsstämman utan utsedd av styrelsen att utföra revisionen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

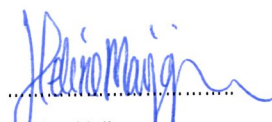
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta,

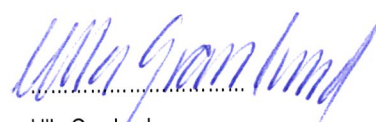
är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Örebro den 22/3 2019


Heléne Majgren
BoRevision AB


Ulla Granlund
Förtroendevald revisor