
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Riksbyggens Brf Västeråshus nr 11
Org nr: 778000-4995



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 11

Tid: **Måndagen den 7 maj kl 18:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Backsippsgatan 19**

- 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, om stadgeändring till Riksbyggens normalstadgar 2014, version 2016:1 (beslut 1 av 2), samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråshus nr 11 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 1947-02-03 och nuvarandestadgar registrerades 2006-07-26.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 253 116 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år i huvudsak beroende på lägre underhållskostnader. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat eftersom ett lån på cirka 4,9 mkr har återbetalats i början av året.

Årets resultat avviker positivt jämfört med budget. Även här är det främst underhållskostnaderna som är anledningen till den positiva avvikelsen. Antagen budget för kommande verksamhetsår är upprättad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 440 % till 338 %. Förändringen beror i huvudsak på låneamorteringen på 4,9 mkr.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 174 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 026 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Aspvreten 7 och Klöver 5 i Västerås kommun. På fastigheterna finns nio byggnader i tre våningar uppförda.

Byggnaderna rymmer 178 lägenheter och 11 lokaler. Föreningen disponerar 2 lokaler varav en utnyttjas som föreningslokal.

Byggnaderna är belägna på Backsippsgatan 13-21, Blomstergatan 12-28 och Gideonsbergsgatan 21-23.

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.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	108	56	6	2	178

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
11	40	122

Total tomtarea:	24 788 m ²
Total bostadsarea:	10 532 m ²
Total lokalarea:	427 m ²

Årets taxeringsvärde	88 657 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 657 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 0,34 % 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	Fastighetsskötser och lokalvård
Svensk bevakningstjänst	Bevakning och störningsjour
Mälareenergi	Elhandel, elnät
Mälareenergi	Fjärrvärmeleverans
Com Hem AB	Kabel-TV

Föreningen deltar tillsammans med Riksbyggens Brf Västeråshus 15 och Brf Siggesborg i samfällighetsföreningen Samordnad Fastighetsskötsel 1. Kostnaderna fördelas med 23 % på Riksbyggens Brf Västeråshus 11, 22 % på Riksbyggens Brf Västeråshus 15 och 55 % på Brf Siggesborg.

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 356 tkr och planerat underhåll för 311 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. *Boa*

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 144 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 299 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 713 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 971 tkr (92 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 820 tkr (78 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Reserveringen till underhållsfonden har varit lägre än den eviga kostnaden beroende på att det finns en relativt hög ackumulerad avsättning sedan tidigare. Från och med nästa år kommer emellertid reserveringen att ökas till 2 245 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
ROT-renovering	1990	
Installation av bredband	2002	
Förbättring av fönster och balkongdörrar i 51 lägenheter	2003	Bekostades av Vägverket
Nytt passersystem	2010	
Allmänt takunderhåll	2016	


Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	252
Markytor	58

Årets utförda underhåll avser balkongskärmar, entrétak och omläggning av asfalt.

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning av trapphus	2018	
Belysning i trapphus	2018	
Renovering av garageportar	2018	

Kostnaderna för ovanstående underhåll beräknas uppgå till cirka 2 mkr. Finansiering kommer att ske med egna medel utan nyupplåning. 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Morsing	Ordförande		2019
Magnus Engqvist	Vice ordförande		2018
Sven Erik Jansson	Sekreterare		2019
Mats Jingerås	Ledamot		2018
Todd Hellman	Ledamot	Avgick 2017-05-02	
Malin Hanzén	Ledamot RB		

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Stål		2018
Ann-Sofie Svennberg		2019
Guy Lindeman		2019
Linda Boholm Lundemo	Avgick 2017-10-02	
Carina Andersson		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
BoRevision		
Fredrik Skog	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Mattias Walström	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Alexander Lövberg	Sammanställande
Stig Sundqvist	

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

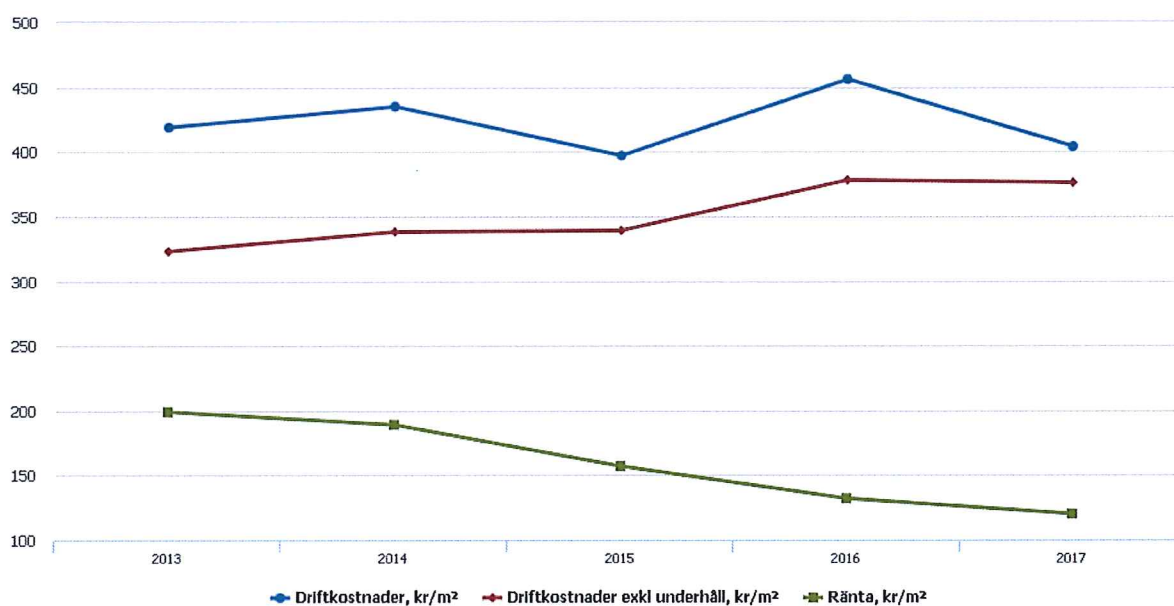
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 210. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33. Årets avgående medlemmar uppgår till 22. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27).

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2018-04-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 688 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	9 124	8 987	8 846	8 754	8 653
Resultat efter finansiella poster	1 852	1 239	1 280	362	388
Resultat exklusive avskrivningar	3 026	2 413	2 454	1 536	1 562
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	2 206	1 593	1 634	716	742
Avsättning till underhållsfond kr/m²	74	75	75	75	75
Balansomslutning	62 946	66 669	66 365	65 349	65 732
Soliditet %	16	11	11	9	9
Likviditet %	338	440	344	309	260
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	688	682	673	668	662
Bränsletillägg, kr/m²	140	136	131	128	125
Driftkostnader, kr/m²	404	456	397	435	419
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	376	378	339	338	323
Ränta, kr/m²	120	132	157	189	199
Underhållsfond, kr/m²	494	456	460	443	465
Lån, kr/m²	4 548	5 138	5 199	5 259	5 320

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 601	4 997 645	2 062 874	1 239 343
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 239 343	-1 239 343
Reservering underhållsfond		820 000	-820 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-310 890	310 890	
Årets resultat				1 851 932
Vid årets slut	227 601	5 506 755	2 793 107	1 851 932

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 302 217
Årets resultat	1 851 932
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-820 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	310 890
Summa	4 645 039

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	4 645 039
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2017-01-01		2016-01-01	
	2017-12-31		2016-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	9 123 745		8 986 854
Övriga rörelseintäkter	Not 3	303 231		393 632
Summa rörelseintäkter		9 426 976		9 380 486
Rörelsekostnader				
Driftkostnader	Not 4	-4 501 389		-5 001 573
Övriga externa kostnader	Not 5	-338 826		-299 062
Personalkostnader	Not 6	-253 018		-233 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 174 065		-1 174 064
Summa rörelsekostnader		-6 267 299		-6 708 414
Rörelseresultat		3 159 677		2 672 072
Finansiella poster				
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	8 142		8 142
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 751		5 042
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 341 638		-1 445 913
Summa finansiella poster		-1 307 745		-1 432 729
Resultat efter finansiella poster		1 851 932		1 239 343
Årets resultat		1 851 932		1 239 343

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	54 042 013	55 154 319
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	322 002	383 761
Summa materiella anläggningstillgångar		54 364 015	55 538 080
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	99 966	128 096
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 966	128 096
Summa anläggningstillgångar		54 463 981	55 666 176
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	44 432	113 339
Övriga fordringar	Not 15	253 957	169 642
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	251 914	221 722
Summa kortfristiga fordringar		550 303	504 703
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	7 931 586	10 498 400
Summa kassa och bank		7 931 586	10 498 400
Summa omsättningstillgångar		8 481 889	11 003 103
Summa Tillgångar		62 945 870	66 669 279

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	227 601	227 601	
Fond för yttre underhåll	5 506 755	4 997 645	
Summa bundet eget kapital	5 734 356	5 225 246	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 793 107	2 062 874	
Årets resultat	1 851 932	1 239 343	
Summa fritt eget kapital	4 645 039	3 302 217	
Summa eget kapital	10 379 395	8 527 463	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	50 053 413	55 642 749
Summa långfristiga skulder		50 053 413	55 642 749
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	664 336	664 336
Leverantörsskulder		337 793	445 662
Övriga skulder	Not 19	172 372	149 761
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 338 560	1 239 307
Summa kortfristiga skulder		2 513 062	2 499 066
Summa Eget kapital och Skulder		62 945 870	66 669 279

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	66
Passersystem	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 249 995	7 178 184
Hyror, lokaler	31 183	30 816
Hyror, garage	175 231	174 193
Hyror, p-platser	208 331	175 885
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-683	-62
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 969	-862
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 886	-5 718
Rabatter	0	-117
Bränsleavgifter, bostäder	1 477 544	1 434 535
Summa nettoomsättning	9 123 745	8 986 854

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga lokalintäkter	58 860	0
Övriga avgifter	770	0
Övriga ersättningar	27 162	607
Fakturerade kostnader	9 440	4 140
Övriga sidointäkter	50 340	122 369
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-60	68
Övriga rörelseintäkter	15 535	98 019
Försäkringsersättningar	141 184	168 430
Summa övriga rörelseintäkter	303 231	393 632

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-310 890	-858 082
Reparationer	-355 804	-380 964
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-255 325	-247 006
Försäkringspremier	-93 566	-81 012
Kabel- och digital-TV	-122 290	-115 932
Återbäring från Riksbyggen	11 800	7 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-94
Serviceavtal	-12 989	0
Sotning	-5 936	0
Bevakningskostnader	-17 073	-24 191
Ersättningar till hyresgäster	-5 852	0
Förbrukningsinventarier	-38 770	-6 779
Fordons- och maskinkostnader	-1 950	0
Vatten	-235 142	-250 394
Fastighetsel	-249 958	-259 374
Uppvärmning	-1 495 775	-1 468 632
Sophantering och återvinning	-326 174	-310 007
Förvaltningsarvode drift	-985 695	-1 006 406
Summa driftkostnader	-4 501 389	-5 001 573

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Arvode för teknisk förvaltning	0	-8 125
Förvaltningsarvode administration	-193 485	-188 140
Lokalkostnader	-1 148	-1 013
IT-kostnader	-7 526	-10 079
Arvode, yrkesrevisor	-33 563	-18 025
Övriga förvaltningskostnader	-11 568	-900
Kreditupplysningar	-6 800	-17 470
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 000	0
Representation	0	-6 187
Kontorsmateriel	-17 938	-9 106
Telefon och porto	-23 264	-25 495
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-2
Medlems- och föreningsavgifter	-14 160	-14 160
Bankkostnader	-600	-360
Övriga externa kostnader	-775	0
Summa övriga externa kostnader	-338 826	-299 062

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-69 858	-71 277
Sammanträdesarvoden	-61 510	-50 925
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-69 184	-65 837
Övriga kostnadsersättningar	-10 567	-14 653
Sociala kostnader	-41 899	-31 023
Summa personalkostnader	-253 018	-233 715

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
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 112 306	-1 112 305
Avskrivning maskiner och inventarier	-15 759	-15 759
Avskrivning installationer	-46 000	-46 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 174 065	-1 174 064

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 142	8 142
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8 142	8 142

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bank	21 427	3 131
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 288	314
Övriga ränteintäkter	36	1 597
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 751	5 042

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 338 706	-1 445 913
Övriga räntekostnader	-304	0
Övriga finansiella kostnader	-2 628	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 341 638	-1 445 913

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 505 600	4 505 600
Mark	304 300	304 300
Tillkommande utgifter	74 153 722	74 153 722
	78 963 622	78 963 622
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 963 622	78 963 622
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 505 600	-4 505 600
Tillkommande utgifter	-19 303 703	-18 191 398
	- 23 809 303	- 22 696 998
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 112 306	-1 112 305
	- 1 112 306	- 1 112 305
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 24 921 609	- 23 809 303
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 346 313	55 154 319
Varav		
Mark	304 300	304 300
Tillkommande utgifter	54 042 013	54 850 019
Taxeringsvärde		
Byggnader	68 838 000	68 838 000
Mark	19 819 000	19 819 000
Summa	88 657 000	88 657 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	78 797	78 797
Installationer	690 000	690 000
	<u>768 797</u>	<u>768 797</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	<u>768 797</u>	<u>768 797</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-63 036	-47 277
Installationer	-322 000	-276 000
	<u>- 385 036</u>	<u>- 323 277</u>

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-15 759	-15 759
Installationer	-46 000	-46 000
	<u>- 61 759</u>	<u>- 61 759</u>

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-78 795	-63 036
Installationer	-368 000	-322 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>- 446 795</u>	<u>- 385 036</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut

322 000 383 761

Varav

Inventarier och verktyg	0	15 761
Installationer	322 000	368 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Långfristig del av fordran på Samordnad Fastighetsskötsel	11 466	39 596
177 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	88 500	88 500
Summa andra långfristiga fordringar	<u>99 966</u>	<u>128 096</u>

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	15 072	47 481
Kundfordringar	29 360	65 858
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	<u>44 432</u>	<u>113 339</u>

! *ax*

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	46 427	54 746
Skattekonto	165 335	83 121
Kortfristig fordran på Samordnad Fastighetsskötsel	42 195	31 775
Summa övriga fordringar	253 957	169 642

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 033	93 566
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 189	90 299
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 969	29 497
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 371	8 360
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 351	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	251 914	221 722

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	2 638	2 000
Bankmedel	5 022 085	7 500 658
Transaktionskonto	2 906 863	2 995 743
Summa kassa och bank	7 931 586	10 498 400

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	50 717 749	56 307 085
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-664 336	-664 336
Långfristig skuld vid årets slut	50 053 413	55 642 749

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
Stadshypotek	1,50 %	2018-03-01	6 761 591,00	0,00	113 324,00	6 648 267,00
Stadshypotek			4 925 000,00	0,00	4 925 000,00	0,00
Swedbank	4,38 %	2018-06-25	8 187 887,00	0,00	90 720,00	8 097 167,00
Stadshypotek	1,10%	2019-10-30	2 116 306,00	0,00	21 816,00	2 094 490,00
Swedbank	4,41%	2020-05-15	9 025 000,00	0,00	100 000,00	8 925 000,00
Stadshypotek	1,10%	2020-10-30	12 445 417,00	0,00	201 816,00	12 243 601,00
Stadshypotek	1,88%	2021-10-30	12 845 884,00	0,00	136 660,00	12 709 224,00
Summa			56 307 085,00	0,00	664 336,00	50 717 749,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 664 336,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 657 344,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 47 396 069,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. *De*

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	132 168	147 658
Skuld sociala avgifter och skatter	2 166	2 103
Avräkning hyror och avgifter	2 440	0
På bokslutsdagen oidentifierade inbetalningar	35 598	0
Summa övriga skulder	172 372	149 761

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 100	29 545
Upplupna räntekostnader	110 904	118 258
Upplupna elkostnader	23 623	24 700
Upplupna vattenavgifter	21 774	20 938
Upplupna värmekostnader	194 977	187 500
Upplupna revisionsarvoden	19 900	4 749
Upplupna styrelsearvoden	109 000	113 433
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 500	13 394
Övriga upplupna kostnader Samordnad Fastighetskötsel	68 377	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	758 405	726 790
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 338 560	1 239 307

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	82 153 000	82 153 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen beslutat om en ökad reservering till underhållsfonden från och med 2018. Reserveringen höjs från 820 tkr till 2 245 tkr årligen. För vidare upplysningar om kommande underhållsåtgärder, se *hax* förvaltningsberättelsen.

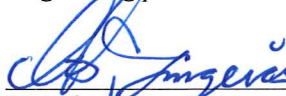
Styrelsens underskrifter

Västerås 2018 - 04-09


Inger Morsing


Magnus Engqvist

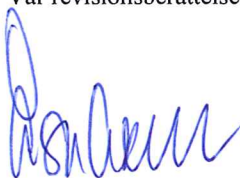

Sven Erik Jansson

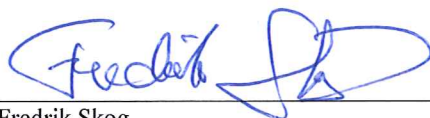

Mats Jingerås


Ann-Sofie Syennberg
Tjänstgörande suppleant


Malin Hanzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/4 2018


Åsa Axell
BoRevision AB


Fredrik Skog
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 11, org.nr. 778000-4995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Riksbyggens Brf Västeråshus nr 11 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2016 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2017-04-06 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. *Done*

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 Riksbyggens Brf Västeråhus nr 11 för år 2017 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 revisorssed 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.

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:

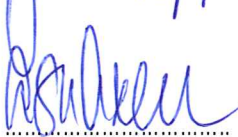
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 ersättningskyldighet 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 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.

Örebro den 18/4 2018



Åsa Axell
BoRevision AB



Fredrik Skog
Förtroendevald revisor

Riksbyggens Brf Västeråshus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 11 i
samarbete med Riksbyggen*

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

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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

