

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen Brf Västeråshus nr 11
Org nr: 778000-4995



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 11

Tid: **Torsdagen den 2 maj 2019, 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,
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 11 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 4 875 kronor i återbäring samt 8 496 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Västeråshus nr 11 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 underskottsavdrag uppgår vi räkenskapsårets slut till 33 253 116 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-03. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. I huvudsak beror förändringen på betydligt högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har minskat eftersom ett lån på cirka 4,9 mkr som återbetalats i början av 2017, nu har fått effekt hela räkenskapsåret.

Årets resultat avviker negativt jämfört med budget. Även här är det främst underhållskostnaderna som är anledningen till den negativa avvikelsen.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 338 % till 324 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 167 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 074 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Aspvreten 7 och Klövern 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. *mw*

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 m²

Bostäder bostadsrätt 10 532 m²

Total bostadsarea 10 532 m²

Garagelokaler 727 m²

Lokaler hyresrätt 427 m²

Total lokalarea 1 154 m²

Årets taxeringsvärde 88 657 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 88 657 000 kr

Intäkter från lokalhyror 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
Nokas	Bevakning och störningsjour
Mälarenergi	Elhandel, elnät
Mälarenergi	Fjärrvärmeleverans
Com Hem AB	Kabel-TV

Föreningen deltar tillsammans med Riksbyggen Brf Västeråhus 15 och Brf Siggesborg i samfällighetsföreningen Samordnad Fastighetsskötsel 1.

Kostnaderna fördelas med 23 % på Riksbyggen Brf Västeråhus 11, 22 % på Riksbyggen Brf Västeråhus 15 och 55 % på Brf Siggesborg. [hw](#)

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 202 363 kr och planerat underhåll för 2 800 047 kr. 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 4 741 tkr per år, för de kommande 30 åren. Beloppet motsvarar en kostnad på 450 kr/m².


För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 142 235 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 245 tkr (213 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
ROT-renovering	1990	
Installation av bredband	2002	
Förbättring av fönster och balkongdörrar i 51 lägenheter	2003	Bekostades av Vägverket
Nytt passersystem	2010	

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, trapphus	1 841 223 kr
Installationer, passersystem	670 184 kr
Garage och p-platser, portar	288 640 kr

Årets utförda underhåll avser i huvudsak målning och byte av belysning i trapphusen samt installation av nya passersystem. Utöver detta har även garageportar och viss tvättutrustning bytts. 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inger Morsing	Ordförande	2019
Sven-Erik Jansson	Sekreterare	2019
Magnus Engqvist	Vice ordförande	2020
Mats Jingerås	Ledamot	2020
Ann-Sofie Svennberg	Ledamot	2019
Carina Andersson	RB-ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Guy Lindeman	Suppleant	2019
Lena Stål	Suppleant	2020
Alexander Löfberg	Suppleant	2020
Malin Hanzén	RB-suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Skog BoRevision AB	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunvi Eriksson	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Edris Mohammadi Ingrid Pitsch Stuesson	

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 222 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 45 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 210 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-04-01 då den höjdes med 1 %.

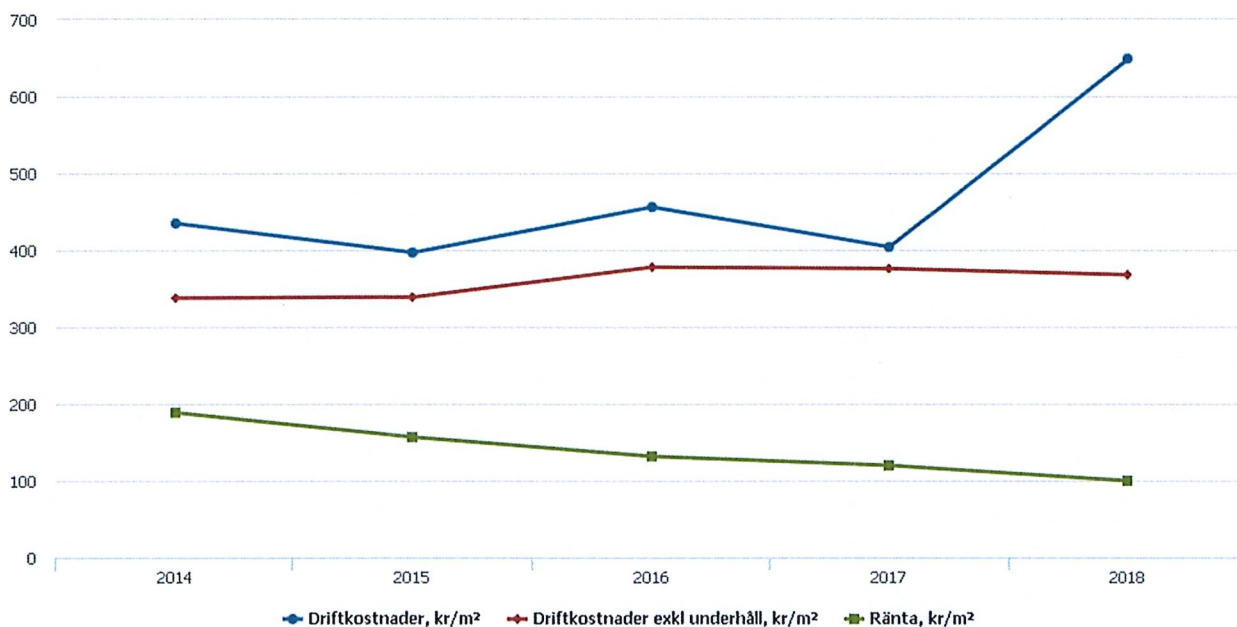
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 694 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 30 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.) 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	9 205	9 124	8 987	8 846	8 754
Resultat efter finansiella poster	-92	1 852	1 239	1 280	362
Resultat exklusive avskrivningar	1 074	3 026	2 413	2 454	1 536
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 171	2 206	2 413	1 634	716
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	205	74	75	75	75
Balansomslutning	62 301	62 946	66 669	66 365	65 349
Soliditet %	17	16	11	11	9
Likviditet %	324	338	440	344	309
Avgifts- och hyresbortfall %	0	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	694	688	682	673	668
Bränsletillägg, kr/m ²	142	140	136	131	128
Driftkostnader, kr/m ²	620	404	456	397	435
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	365	376	378	339	338
Ränta, kr/m ²	100	120	132	157	189
Underhållsfond, kr/m ²	452	494	456	460	443
Lån, kr/m ²	4 567	4 548	5 138	5 199	5 259



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 601	0	0	5 506 755	2 793 107	1 851 932
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 851 932	-1 851 932
Reservering underhållsfond				2 245 000	-2 245 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 800 047	2 800 047	
Årets resultat						-92 324
Vid årets slut	227 601	0	0	4 951 708	5 200 086	-92 324


Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 645 039
Årets resultat	-92 324
Årets fondavsättning	-2 245 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 800 047
Summa	5 107 763

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-3 000 000
Att balansera i ny räkning	2 107 763

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 204 633	9 123 745
Övriga rörelseintäkter	Not 3	318 371	303 231
Summa rörelseintäkter		9 523 004	9 426 976
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 799 932	-4 501 389
Övriga externa kostnader	Not 5	-339 596	-338 826
Personalkostnader	Not 6	-231 970	-253 018
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 166 587	-1 174 065
Summa rörelsekostnader		-8 538 085	-6 267 299
Rörelseresultat		984 919	3 159 677
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	26 851	8 142
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	-3 563	25 751
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 100 530	-1 341 638
Summa finansiella poster		-1 077 243	-1 307 745
Resultat efter finansiella poster		-92 324	1 851 932
Årets resultat		-92 324	1 851 932

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	53 205 299	54 042 013
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	276 000	322 002
Summa materiella anläggningstillgångar		53 481 299	54 364 015
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	265 500	99 966
Summa finansiella anläggningstillgångar		265 500	99 966
Summa anläggningstillgångar		53 746 799	54 463 981
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		28 368	44 432
Övriga fordringar	Not 14	281 727	253 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	244 533	251 914
Summa kortfristiga fordringar		554 628	550 303
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 999 211	7 931 586
Summa kassa och bank		7 999 211	7 931 586
Summa omsättningstillgångar		8 553 840	8 481 889
Summa tillgångar		62 300 639	62 945 870

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 601	227 601
Fond för yttre underhåll		4 951 708	5 506 755
Summa bundet eget kapital		5 179 309	5 734 356
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 200 086	2 793 107
Årets resultat		-92 324	1 851 932
Summa fritt eget kapital		5 107 763	4 645 039
Summa eget kapital		10 287 072	10 379 395
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	49 375 157	50 053 413
Summa långfristiga skulder		49 375 157	50 053 413
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	673 616	664 336
Leverantörskulder		759 959	337 793
Övriga skulder	Not 18	148 615	172 372
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 056 219	1 338 560
Summa kortfristiga skulder		2 638 410	2 513 062
Summa eget kapital och skulder		62 300 639	62 945 870

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
Markanläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. [hw](#)

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 313 216	7 249 995
Hyror, lokaler	31 188	31 183
Hyror, garage	174 032	175 231
Hyror, p-platser	206 480	208 331
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-794	-683
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 470	-3 969
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 020	-13 886
Bränsleavgifter, bostäder	1 495 001	1 477 544
Summa nettoomsättning	9 204 633	9 123 745

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	60 240	58 860
Övriga avgifter	0	770
Övriga ersättningar	59 480	27 162
Fakturerade kostnader	-4 280	9 440
Övriga sidointäkter	0	50 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	8	-60
Övriga rörelseintäkter	12 126	15 535
Försäkringsersättningar	190 797	141 184
Summa övriga rörelseintäkter	318 371	303 231

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-2 800 047	-310 890
Reparationer	-202 363	-355 804
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-259 219	-255 325
Försäkringspremier	-96 033	-93 566
Kabel- och digital-TV	-119 889	-122 290
Återbäring från Riksbyggen	4 875	11 800
Serviceavtal	0	-12 989
Sotning	0	-5 936
Obligatoriska besiktningar	-2 603	0
Bevakningskostnader	-12 453	-17 073
Ersättningar till hyresgäster	0	-5 852
Förbrukningsinventarier	-18 208	-38 770
Fordons- och maskinkostnader	-530	-1 950
Vatten *	-320 104	-235 142
Fastighetsel	-281 341	-249 958
Uppvärmning	-1 423 047	-1 495 775
Sophantering och återvinning	-328 215	-326 174
Förvaltningsarvode drift	-940 754	-985 695
*13 månader, 2018, 11 mån 2017		
Summa driftkostnader	-6 799 932	-4 501 389 <i>hw</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-198 853	-193 485
Lokalkostnader	0	-1 148
IT-kostnader	-7 618	-7 526
Arvode, yrkesrevisorer	-20 438	-33 563
Övriga förvaltningskostnader	9 861	-11 568
Kreditupplysningar	-9 666	-6 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 480	-28 000
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-21 611	-17 938
Telefon och porto	-9 315	-23 264
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-117	0
Medlems- och föreningsavgifter	-14 160	-14 160
Bankkostnader	-1 820	-600
Övriga externa kostnader	-5 880	-775
Summa övriga externa kostnader	-339 596	-338 826

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvoden	-68 120	-69 858
Sammanträdesarvoden	-39 538	-61 510
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-75 321	-26 868
Övriga kostnadsersättningar	0	-52 883
Sociala kostnader	-48 991	-41 899
Summa personalkostnader	-231 970	-253 018

Föreningen har inte haft någon anställd personal under räkenskapsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning markanläggningar	- 8 280	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 112 306	-1 112 306
Avskrivning Maskiner och inventarier	-2	-15 759
Avskrivning Installationer	-46 000	-46 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 166 587	-1 174 065

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	26 851	8 142
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	26 851	8 142

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	21 427
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	-3 563	4 288
Övriga ränteintäkter	0	36
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	-3 563	25 751

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 100 211	-1 338 706
Övriga räntekostnader	-60	-304
Övriga finansiella kostnader	-259	-2 628
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 100 530	-1 341 638

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
--	------------	------------

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

Årets anskaffningar

Markanläggning	283 871	
	283 871	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**79 247 493** **78 963 622****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-4 505 600	-4 505 600
Tillkommande utgifter	-20 416 009	-19 303 703
	- 24 921 609	- 23 809 303

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 112 306	-1 112 306
Årets avskrivning markanläggningar	-8 280	
	- 1 120 585	- 1 112 306

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 26 042 194** **- 24 921 609****Restvärde enligt plan vid årets slut****53 205 299** **54 346 313****Varav**

Mark	304 300	304 300
Tillkommande utgifter	52 625 407	54 042 013
Markanläggningar	275 591	

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg (gymnuströstning)	78 797	78 797
Installationer (passersystem)	690 000	690 000
	768 797	768 797
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	768 797	768 797
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-78 795	-63 036
Installationer	-368 000	-322 000
	- 446 795	- 385 036
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2	-15 759
Installationer	-46 000	-46 000
	- 46 002	- 61 759
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-78 797	-78 795
Installationer	-414 000	-368 000
	- 492 797	- 446 795
Restvärde enligt plan vid årets slut	276 000	322 002
Varav		
Inventarier och verktyg	0	2
Installationer	276 000	322 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	99 966	99 966
Erhållen betalning för fordran på Samordnad fastighetsskötsel	-11 466	
Anskaffning av 354 garantikapitalbevis á 500 kr	177 000	
	265 500	99 966

*Totalt innehav av garantikapitalbevis uppgår till 531 st á 500 kr.***Not 14 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	42 533	46 427
Skattekonto	239 194	165 335
Övriga kortfristiga fordringar	0	42 195
	281 727	253 957

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	118 754	96 033
Förutbetalda driftkostnader	5 501	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 949	75 189
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 621	29 969
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 708	50 722
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	244 533	251 914

Not 16 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	2 000	2 638
Bankmedel	5 040 440	5 022 085
Transaktionskonto	2 956 772	2 906 863
Summa kassa och bank	7 999 211	7 931 586

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	50 048 773	50 717 749
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-673 616	-664 336
Långfristig skuld vid årets slut	49 375 157	50 053 413

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,41%	2018-06-25	8 097 167,00	-8 051 807,00	45 360,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2019-03-04	6 648 267,00	0,00	113 324,00	6 534 943,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2019-10-30	2 094 490,00	0,00	21 816,00	2 072 674,00
SWEDBANK	4,41%	2020-05-15	8 925 000,00	0,00	100 000,00	8 825 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-10-30	12 243 601,00	0,00	201 816,00	12 041 785,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2021-10-30	12 709 224,00	0,00	136 660,00	12 572 564,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2023-06-30	0,00	8 051 807,00	50 000,00	8 001 807,00
Summa			50 717 749,00	0,00	668 976,00	50 048 773,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 673 616 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 694 464 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 46 680 693 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två 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. *hw*

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	126 467	132 168
Övriga skulder	19 982	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 166	2 166
Avräkning hyror och avgifter	0	2 440
Clearing	0	35 598
Summa övriga skulder	148 615	172 372

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	39 040	29 100
Upplupna räntekostnader	68 870	110 904
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 494	0
Upplupna elkostnader	24 354	23 623
Upplupna vattenavgifter	24 869	21 774
Upplupna värmekostnader	156 556	194 977
Upplupna revisionsarvoden	23 038	19 900
Upplupna styrelsearvoden	114 178	109 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 036	2 500
Övriga upplupna kostnader för skötsel	36 049	68 377
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	554 735	758 405
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 056 219	1 338 560

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	82 153 000	82 153 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

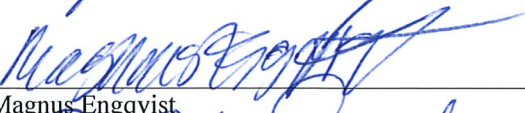
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

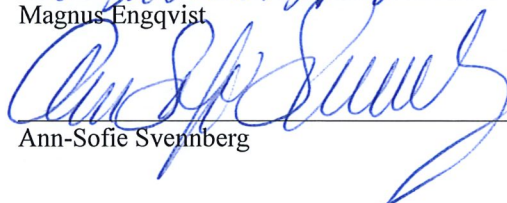
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. *mv*


Styrelsens underskrifter

Västerås 2019 - 04 - 01


Inger Morsing


Magnus Engqvist


Ann-Sofie Svennberg

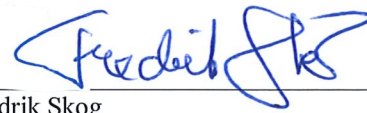

Sven-Erik Jansson


Mats Jingerås


Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-09


Heléne Maijgren
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 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.

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

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

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 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 revisionsssed 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.

Övriga upplysningar

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

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 9/4 2019


Heléne Majjgren
BoRevision AB


Fredrik Skog
Förtroendevald revisor