

ASEA-stan

Bostadsrättsförening



ÅRSREDOVISNING 2015

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan

Tid: **Torsdagen den 21 april 2016 klockan 18:00**

Lokal: **Prison Island, Kopparlunden**

- 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. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter på 2 år och suppleanter på 1 år. I tur att avgå är ledamöterna Lennart Boväng, Solveig Härdelin och Fredrik Jeansson samt suppleanterna, Lars Lindholm och Niklas Kökeritz.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - a) Antagande av Riksbyggens normalstadgar för Brf. (Hänskjuten fråga) andra röstningen
 - b) Presentation av förslag till eventuell byggnation av Carport på Rotorvägen. (Hänskjuten fråga)
 - c) Motion angående cykelrum
- 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.

ROTORVÄGEN I DAGSLÄGET



Sedumtak (se nedan) som avslutas m. kantplåt i rostfri plåt. Takfot mot gatan i ljusgrå papp.

Pelare, (var 3:e/4:e P-plats) o balkar målas i grå kulör. Pelare indragna 50 cm i framkant).



Beskrivning

Fasadskivor i fibercement m. klotterskyddad yta (lika våra garage) -bas i grå kulör. Utstickande staplar i liggande format - varierande kulörer-samstämt mot bef stödmur.

ILLUSTRATION CARPORT

SEDUMTAK

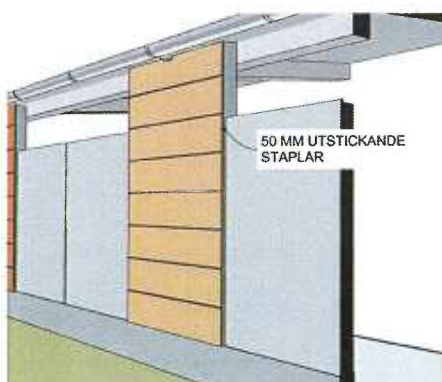


ILLUSTRATION SKIVBEKLÄDNAD

CARPORT MOT GIDEONSBERGSGATAN

**Till
Styrelsen ASEA-stan**

Motion till årsmötet 2016

2016.01.30

Vi på **Rotorvägen 2** har endast ett litet cykelförråd på ungefär 11 m² med plats för ca 8 cyklar. Nu förvarar en del sina cyklar i sitt källarförråd, i lägenheten och i cykelförrådet Statorvägen 5 och utomhus året om. Det är ”knökafullt” i bägge cykelförrådena.

Själva förvarar vi cyklar i 5-ans källare. Problemet med den förvaringen är, att ”när solen skiner och det är fint cykelväder” är det omöjligt att låsa upp dörren. Vilket ställer till problem. Skaffar man sig t ex **el-cykel** (20 – 25 kg) blir det för jobbigt uppför källartrappan.

Vår lösning på problemet: Komplettera med **cykelgarage** för Rotorv 2 enl. bild.

Med hopp om ett positivt mottagande

Siw o Henrik Sandell
Rotorvägen 2

PS! Det finns många fina lösningar på problemet runt om i stan.



Svar på motion Till Årsmötet 2016

En inventering av cykelrum inom ASEA-stan har gjorts och bedömningen är;

Att cykelrummen på Rotorvägen 2 och 4 är för små i förhållande till antal lägenheter.
Rotorvägen 6 har 2 st cykelrum.

Låghusens cykelrum har en godtagbar yta i förhållande till antal lägenheter, dock utnyttjas dessa även av Rotorvägen 2, 4 och 6.

Förslag till beslut är,

att ge styrelsen i uppdrag att inom ett halvår framföra ett förslag till åtgärd.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	13

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheterna Rotorn 1-12 och 14, Regulatorn 4-6 och Maskrosen 5.

På fastigheten är 14 bostadshus uppförda med en total lägenhetsyta på 18.438 kvm. Samt fyra garagebyggnader (inklusive MC garage).

Nybyggnadsår är 1982 för de tre höghusen och i samband med detta genomfördes en stor renovering och tillbyggnad av bland annat hissar, badrum, loftgångar, balkonger och gemensam entré i de elva låghusen.

Byggnaderna inrymmer 240 bostadslägenheter, en lokal för barnstuga, en föreningslokal, 36 36 mindre lokaler samt 61 garage.

En tvättstuga finns i varje hus med två tvättmaskiner och tillhörande torkutrustning.

Hissar finns i alla hus.

Följande bostadslägenhetstyper finns:

21 lägenheter	2 rum och kokvrå
108 lägenheter	2 rum och kök
60 lägenheter	3 rum och kök
39 lägenheter	4 rum och kök
12 lägenheter	5 rum och kök

261 biluppställningsplatser finns. Alla med eluttag på stolpe för motorvärmare (tidur/termostat) och 61 garage med motorvärmaruttag (tidur/termostat). Samt en byggnad för uppställning av 8 motorcyklar, låsbara platser med batteriladdningsmöjligheter.

Samtliga hyrs ut mot särskild avgift. Garage och p-plats avtal administreras av Riksbyggen Servicecenter i Västerås.

Total bostadsarea:	17 724 m ²
Total lokalarea:	1 778 m ²

Årets taxeringsvärde	125 518 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	125 518 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

ds

Efter den senaste stämman 2015-04-23 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Håkan Ax	Ordförande	Stämman	2017
Johnny Johansson	Vice ordförande	Stämman	2017
Lennart Boväng	Sekreterare	Stämman	2016
Solveig Härdelin	Vice sekreterare	Stämman	2016
Fredrik Jeansson	Ledamot	Stämman	2016
Britt-Marie Emmoth	Ledamot	Stämman	2017
Maria Grandin (t.om 31 oktober)		Riksbyggen	
Carina Andersson		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Lars Lindholm		Stämman	2016
Niklas Kökeritz		Stämman	2016
Björn Sandvall	Avslutat sin anställning	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Astrid Bernesund	Föreningsvald revisor	Stämman	2016
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman	2016

Revisorssuppleanter

Gunnel Uddberg	Föreningsvald suppleant	Stämman	2016
----------------	-------------------------	---------	------

Valberedning

Harri Turunen	Sammanställande	Stämman	2016
Håkan Larsson		Stämman	2016
Maud Forss		Stämman	2016

Övriga uppdrag och hjälp med trivsel inom föreningen

Micael Asker, lokalansvarig uthyrningsrum
 Karl-Einar Holmberg och Karl Gunnar Johansson, snickarboden
 Laila Lebzien, vävstugan
 Jonny Johansson, pingisrummet
 Stig Runfeldt, gymnastik
 Fritidskommittén, gymmet och boulebanan

Styrelsen har inom sig delat upp uppdrag enligt följande

Studieorganisatör: Gunnel Uddberg
 Ansvarig: På Tapeten: Styrelsen tillsammans. Solveig Härdelin, utformning
 Ansvarig: Hemsidan: Lennart Boväng www.aseastan.se
 Fritidskommittén: Se under Studie-och fritidsaktiviteter.

AKS

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 631 kr/m²/år.
Ingen höjning av månadsavgiften för bostaden och förråd gjordes under 2015.
Hyran för garage och parkering lämnades oförändrad.
Q-park har satt besöksparkeringsavgiften till 5 kr/timme och dygnsavgiften 30 kr/dygn.

Styrelsens sammanträden

Styrelsen har haft sammanträden elva (11) gånger under verksamhetsåret. Samtliga möten har protokollförts.

Administration och service

Riksbyggen i Västerås sköter genom avtal föreningens ekonomiförvaltning och inre- och yttre fastighetsskötsel. Föreningen har ingen egen fast anställd personal.

Vissa reparationer i fastigheterna och kring-ytor görs av boende på uppdrag av styrelsen.

Administration av två parkeringsautomater och övervakning av samtliga parkeringar görs av Q-park genom ett parkeringsavtal vid besöksparkeringarna på Generatorgatan och Rotorvägen. (Avtalet ger en inkomst till föreningen).

Securitas har avtal på bevakning, utryckning, rondering och brandskydd inom bostadsrättsföreningens område.

KONE har genom avtal reparation, jour och underhåll på våra hissar.

Ragnsells (Riksbyggen/Ragnsells avtal) sköter vår avfallshantering och spolning av fastighetens stammar.

VAFAB handhar komposthanteringen.

SITA sköter glashanteringen.

Mälarenergi AB levererar genom avtal el, vatten, fjärrvärme och Stadsnät.

AT-installation/BildAt.se/SAPPA levererar TV-kanaler samt vårt fiberkabelnät.

DP elektroteknik AB och senare Lås- och Säkerhetscenter AB sköter våra porttelefoner.

Fiberkabelnätet är anslutet till Mälarenergi Stadsnät AB.

AB Lås och Säkerhetscenter administrerar vårt nyckelsystem.

Folksam fullvärdesförsäkrar våra gemensamma byggnader och mark som också innefattar kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring, genom avtal Riksbyggen/Folksam.

Anticimex skadedjurförsäkring.

Mobiltelefonföretaget Tre (3) har installerat mobiltelefonutrustning på Rotorvägen 6.

(avtalet ger en inkomst till föreningen).

Under verksamhetsåret har följande arvoden utbetalats:

Styrelsen: 120 291 kr

Ersättningar till övriga föreningsmedlemmar: 19 915 kr

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 546 tkr och planerat underhåll för 3 397 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 764 tkr per år.

Underhållsplanen uppdateras årligen av Johnny Johansson tillsammans med förvaltaren på Riksbyggen.

AB

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	2 591
Gemensamma utrymmen	243
Installationer	56
Huskropp utvändigt	111
Markytor	396

Underhåll- och åtgärder gjorda under 2015

Tvättmaskiner (6 st Miele) har bytts ut i tvättstugor som har gamla maskiner,
Pergola har uppförts mellan Relälvägen 4 och Statorvägen 1,
Buskar och träd har ersatts av nytt enligt Trädvårdsplanen,
Nytt nätstaket runt delar av Kolibri området,
Trädäck på uteplats och trästaket inom Kolibri området,
Inbrottslarm och brandlarm installerat på Kolibri (myndighetskrav),
OVK genomfört i alla hus Rotorvägen 2, 4 och 6 (myndighetskrav),
Porttelefoner färdigmonterade och driftsatta i alla låghus,
Ombyggnad lekyta på Statorvägen 1, gungor och tillhörande skydd efter lekplatsbesiktning (myndighetskrav)
Högtryckspolning (rengöring) av murar, balkongloftgångar nedre plan, tak miljöhus,
Utbyte av namntavlor i alla hus (till A4 ark),
Ledstång monterat på miljöhus Rotorvägen,
Plattläggningar vid entré justerade, markarbeten asfalt i området,
Kontroll av tak Rotorvägen, tätning av alla pappskarvar och genomföringar i tak,
Trädstaket uppsatt vid miljöhus på Rotorvägen (vid nyplanteringarna),
Komplettering brandskydd i samtliga hus och lokaler (Securitas),
Montering av inbrotts/brandlarm i MC garage (åtgärder av Securitas),
Försäljning av föreningens kvarvarande hyresrätt,
Test av LED belysning i Hisskorg Rotorvägen 4,
Framtagning av Informationsfolder

Planerat underhåll och åtgärder under 2016

Carport på Rotorvägen med tillhörande farthinder,
Balkongdörrpartier med utrustning, Rotorvägen 2,4 och 6 samt målning av panelfönstervägg,
Ny värmeundercentral Generatorgatan 3,
Forts injustering av värme/luft anläggningar (samtliga hus),
Byte av samtliga stamventiler (på fjärrvärmerören) ca 200 st (samtliga huskroppar),
Byte av lampor i utebelysningsstolpar i befintlig armatur (LED),
Byte av entrédörr till uthyrningsrum,
Kontroll och justering/reparation av alla tak på låghus (gavelspetsar problem med läckage),
Utbyggnad av miljöhus, Generatorgatan,
Takbyggnad över entré till uthyrningsrum (Statorvägen 1).

dfs

Utomhusmiljö

Ännu ett år har gått där vi kan glädjas åt att våra lekplatser är levande. Unga föräldrar har en mötespunkt tillsammans med sina barn. Möjlighet till förskoleverksamhet i Kolibris försorg på Rotorvägen 6 är också en tillgång.

Fortsatt utveckling av egen odling i pallkrage och ytterligare intresseanmälan utskickad för ev. fortsättning.

Även 2015 har vi haft vår trädgårdsmästare Maria Schweitz, Riksbyggen hos oss på heltid för yttre skötsel från april till oktober. Från vårsidan inspekterades vårt område inför planering av underhållsplan för träd, buskar och perenner på föreningens mark. Äldre svårskötta buskage ersattes med ny jord och ny plantering. Även förstört buskage efter Mälarenergis kabeldragning till våra nya grannar i kv. Isolatorn. 7 nya träd planterades,

3 st togs ned pga ålder och sjukdom. Perenner som växt till sig, delas och fördelas på området för en kontinuerlig blomning under säsong.

Våra platt- och asfaltytor sågs över, lagades alt. ersattes med asfalt. Skadat nätstängsel ersattes med nytt där behov fanns, även ett nyuppsatt mot Rotorvägen för att skona våra rosor från att bli nedtrampade.

Grillplatsen bakom Relävägen 4 har upprustats med ny pergola/ klätterros o klematis.

Under året har klottersanerats både på miljöboden på Rotorvägen, stödmur mot Gideonsbergsgatan samt återkommande på garagefasad mot E18. I planering av Carport på Rotorvägen har materialval av fasad hög prioritet.

Våra stolparmaturer håller på att fasas ut för att ersättas av led, inte minst i energibesparande syfte -utredning pågår.

(Kontakt har tagits med Västerås kommun om att ta i bruk grönyta för bollspel bakom den kommunala lekplatsen. Förslag kommer att lämnas in.)

Trädvårdsplan

Sammanlagt 161 träd finns på föreningens mark. Största beståndet består av bl.a Skogslind, Lönn och Vårtbjörk. Under den kommande 5-års period kommer träd att behöva avverkas på grund av storlek, ålder och närhet till husfasad. Samtidigt förbereds för nyplantering över tiden för att säkerställa ett bra och livskraftigt trädbestånd.

På Tapeten och föreningens Hemsida

Föreningens informationsblad, På Tapeten har utgivits ett antal gånger under året i samband med styrelsesammanträden.

På föreningens Hemsida har information från styrelsens arbete och allmän förenings-information laddats ner och kontinuerligt uppdaterats. Jourlista för Gymmet finns även att hämta där samt blanketter för Rapport av renovering av kök och badrum mm. Samt så finns möjligheten att annonsera om den boende vill sälja eller köpa. Hemsidan länkar även till andra sidor.

Föreningens mejladress, asea-stan@telia.com används också för meddelande till och från styrelsen.

I våra anslagstavlor i varje trapphus (17 st) informeras alla boende kontinuerligt.

Riksbyggens Boendewebb kan användas av våra boende för information mm och även som kommunikationskanal till styrelsen.

Under hösten har samtliga namntavlor (17 st) bytts ut till enhetlig form.



Gemensamma aktiviteter

Styrelsens ledamöter har deltagit i ett flertal gemensamma utbildnings-och verk-samhetsarrangemang hos Riksbyggen och på Intresseföreningens arrangemang.

Bland annat utbildning i Styrelsehandboken och sekreterar- och valberedningsutbildningar.

ASEAstan representeras i Intresseförening Riksbyggen, MO Västerås av Håkan Ax som är ordförande i Intresseföreningen.

Håkan Ax representerar även i Region Öst samarbetskommitté.

Gunnel Uddberg och Lennart Boväng är föreningens stämooombud i Intresseföreningen i Västerås.

Öppet hus

Styrelsen har inbjudit samtliga boende till att träffa styrelsen på Öppet Hus i styrelselokalen på Relävägen 1, två gånger under året.

Tyvärn har anslutning av boende inte varit så stor på dessa två kvällar. Vilket styrelsen tolkar att allt fungerar väl i bostadsrättsföreningen!

Studieverksamhet och fritid

Studieverksamheten har genomfört två cirklar under året. En i körsång (ASEAkören) och en i vävning.

Lätt gymnastik för alla boende på tisdagar genomförs i pingislokalen på Generatorgatan 3 under ledning av Stig Runfeldt.

I Vävstugan var det Öppet Hus 28-29 november med utställning av egna medlemmars vävda dukar.

Lotteriförsäljning genomfördes i samband med utställningen.

Sju Trivselkvällar har genomförts. Kvällarna har varit välbesökta och året avslutades den 6 december med adventskaffe, glögg, korvgrillning och lottdragning av vävda föremål.

Sommarfesten den 30 maj genomfördes under gemytliga former, men i hållande regn så flyttade arrangemanget in i uthyrningslokalen där sång och spel framfördes av Kjell Werme och Tomas Jansson. ASEAkören har också medverkat vid ett par tillfällen.

Bokutlåning i uthyrningsrummet/trivsellokalen sköts av Laila Lebzien.

Gymmet på Relävägen 3 har varit flitigt använt under året. Bokade pass har varit 1.826 st av betalande medlemmar.

Boulespel med cup har genomförts även i år och cupen avslutades med kaffe, smörgåstårta och prisutdelning.

Antalet spelande var sexton (16 st) under säsongen. I cupspelet deltog tolv (12) spelare med tre (3) kvar till slutspel, Maud Fors, Anders Bergström och Sune Palmgren. Sune Palmgren blev slutsegrare i cupen. Prisutdelare var Karl-Gunnar Johansson.

Medlemmar i Fritidskommittén:

Gunnel Uddberg (ordförande)

Astrid Bernesund

Maud Forss

K G Johansson

Marianne Järnkvis

Helena Jönsson

Laila Lebzien

Monica Lönn

Håkan Larsson

AKS

Årets resultat före fondförändring blev 1 172 tkr lägre än föregående år. Större negativa avvikelser förelåg beträffande underhåll (1 798 tkr), försäkringsersättningar (77 tkr), förvaltningsarvode (63 tkr), snöröjning (61 tkr) samt systematiskt brandskyddsarbete (32 tkr). Större positiva avvikelser förelåg beträffande räntekostnader (359 tkr), reparationer (258 tkr), avskrivningar (86 tkr), personalkostnader (55 tkr), samt obligatoriska besiktningar (33 tkr).

Årets resultat före fondförändring blev 217 tkr lägre än budgeterat. Större negativa avvikelser förelåg beträffande underhåll (284 tkr), räntekostnader (67 tkr), reparationer (46 tkr), fjärrvärme (33 tkr), samt systematiskt brandskyddsarbete (30 tkr). Större positiva avvikelser förelåg beträffande avskrivningar (147 tkr), sophantering (114 tkr), försäkringsersättningar (53 tkr) samt personalkostnader (48 tkr).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 805 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 363 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 315 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 39 personer.

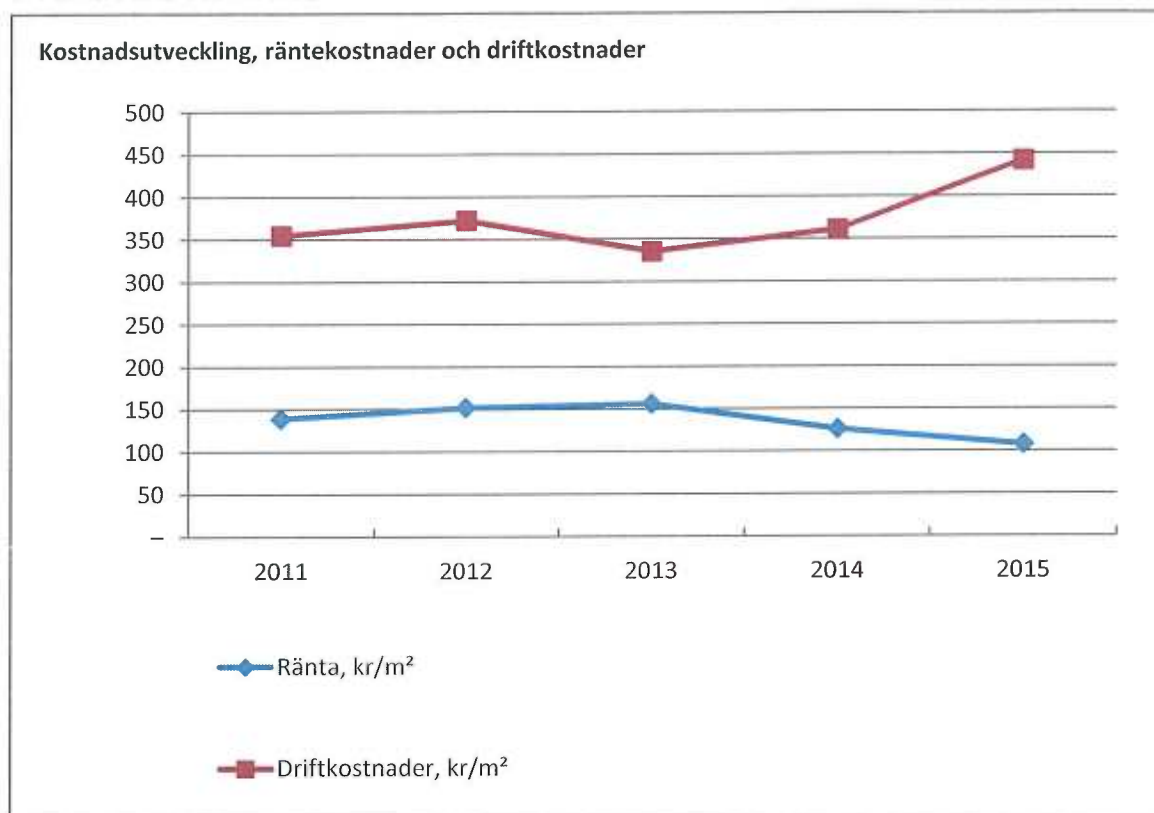
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 318 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24).

Av bostadsrättslagenheterna är en upplåten med hyresrätt fram till den 31 oktober, som då såldes. Övriga upplåts som bostadsrätter.

0/3

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	14 235	14 265	13 901	13 689	13 833
Resultat efter finansiella poster	- 442	730	347	- 472	994
Årets resultat	- 442	730	347	- 472	994
Balansomslutning	89 805	89 702	91 674	91 803	86 533
Soliditet	21%	21%	19%	19%	21%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	631	630	618	618	618
Bränsletillägg, kr/m ²	100	100	100	100	100
Driftkostnader, kr/m ²	442	361	335	372	355
Ränta, kr/m ²	108	126	156	152	139
Underhållsfond, kr/m ²	151	213	193	182	230
Lån, kr/m ²	3 475	3 513	3 828	3 869	3 580

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	5 435 303
Årets resultat före fondförändring	-442 124
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 396 923
Summa överskott	6 190 102

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	6 190 102
----------------------------	-----------

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

ds

Avslutning

Verksamhetsberättelsen för 2015 visar på den verksamhet och aktiviteter som vi alla har ansvar för, som tillsammans bor och äger Brf ASEAstán.

Det som presenteras genom de olika gruppernas redovisningar är en del av de arbeten och förändringar som gjorts för att vi alla redan boende i föreningen ska trivas och nya bostadsrättsköpare ska kunna flytta in och känna stor trygghet och trivsel i och kring sitt boende.

Förbättring av den yttre miljön, träd, buskar, gräsytor är projekt som har fortsatt under året. Under sommarhalvåret har vi köpt ett kompletteringsavtal med Riksbyggen, som ansat och skött vår bostadsrättsförenings område med personal på heltid.

Tyvärr har föreningen även under detta år drabbats ett flertal tillfällen av klotter på fastighetsbeståndet och garagen. Borttagning av klottret har styrelsen ansett är av vikt att göra omedelbart. Allt klotter polisanmäls kontinuerligt!

Tillsammans kan vi göra mer för att lära oss att spara på miljö och energi! Vårt avfall kan sorteras bättre! Rätt sopor på rätt plats!

Vi måste också alla se till att dörrar och fönster är stängda och går i lås!

De kräver givetvis att vi alla, styrelsen och alla boende även följer upp våra gemensamma kostnader med största vaksamhet och att vi tillsammans ser till att vårda och bevara den goda kvalitét som vi just nu har på boendet. Bostads/månadskostnaden innefattar även att vi solidariskt tillsammans betalar bland annat TV-kanaler, fiberkabelnätet och bostadsrättstilläggsförsäkringen från den enda inkomsten för vår förening (bostadsavgifter och hyror). Det är du och jag som står för både inkomster och utgifter!

Ränteläget har fortsatt varit gynnsamt under verksamhetsåret så föreningen har kunnat glädjas åt stabila räntekostnader. Omplaceringar och avslut av lån gjordes även under 2015 vilket resulterade i en bättre ekonomisk situation.

Förhållandet kan ändras snabbt på grund av olika omständigheter som vi kanske inte själva kan råda över. Den beredskapen är hög hos både styrelsen och vår kundansvarige.

Föreningens ekonomi är god. På varje styrelsemöte rapporterar Riksbyggens kundansvarige (KUA) om den ekonomiska situationen.

Föreningen har också under året köpt fler andelar i Riksbyggen Ekonomisk Förening som ger en god och bra avkastning på insatt kapital.

Styrelsen arbetar för att förbättra och öka både trygghet och trivsel i boendet.

Alla boende ska vara med att hjälpa till! Alla är välkomna i detta arbete!

Vi som bor i ASEAstán äger allt detta tillsammans och därför måste alla vara med och bevara och utveckla bostadsrättsföreningen till ett bra och trivsamt boende för alla!

Styrelsen överlämnar nu denna verksamhetsberättelse 2015 och den ekonomiska berättelsen till Er för beslut på vår årsstämma!

Ledamöter och ersättare i styrelsen tackar alla boende och alla anställda på Riksbyggen och andra avtalsparter för ett gott samarbete och trivsam tillvaro tillsammans under verksamhetsåret.

Styrelsen

afs

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	12 221 206	12 212 027
Övriga rörelseintäkter	2	2 014 054	2 052 915
Summa rörelseintäkter, m.m.		14 235 260	14 264 941
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-8 616 907	-7 038 759
Övriga externa kostnader	4	-2 025 433	-1 985 399
Personalkostnader	5	- 170 069	- 224 959
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 805 444	-1 891 750
Summa rörelsekostnader		-12 617 852	-11 140 867
Rörelseresultat		1 617 408	3 124 074
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	11 040	11 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	28 465	52 292
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 099 037	-2 457 559
Summa finansiella poster		-2 059 532	-2 394 227
Resultat efter finansiella poster		- 442 124	729 847
Årets resultat		- 442 124	729 847



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga låneposter		–	75 140
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	82 467 925	82 392 464
Inventarier, verktyg och installationer	11	–	37 225
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	12	–	460 000
Summa materiella anläggningstillgångar		82 467 925	82 889 689
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	360 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		360 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		82 827 925	83 084 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	14	59 031	4 865
Övriga fordringar	15	80 774	278 109
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	326 083	265 799
Summa kortfristiga fordringar		465 888	548 773
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	4 700 000	4 200 000
Summa kortfristiga placeringar		4 700 000	4 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	1 810 897	1 868 615
Summa kassa och bank		1 810 897	1 868 615
Summa omsättningstillgångar		6 976 786	6 617 388
SUMMA TILLGÅNGAR		89 804 711	89 702 217

085

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 597 768	8 865 458
Fond för yttre underhåll		2 954 342	4 151 265
Summa bundet eget kapital		<u>12 552 110</u>	<u>13 016 723</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 632 226	4 705 456
Årets resultat		- 442 124	729 847
Summa fritt eget kapital		<u>6 190 102</u>	<u>5 435 303</u>
Summa eget kapital		<u>18 742 212</u>	<u>18 452 026</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	<u>67 045 892</u>	<u>67 776 444</u>
Summa långfristiga skulder		<u>67 045 892</u>	<u>67 776 444</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	730 552	730 552
Leverantörsskulder		1 252 644	835 502
Övriga skulder	21	117 468	132 732
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	1 915 942	1 774 961
Summa kortfristiga skulder		<u>4 016 606</u>	<u>3 473 747</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>89 804 711</u>	<u>89 702 217</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	97 759 600	97 759 600
varav i eget förvar	3 087 300	3 087 300

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser

Inga Inga

03

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 73 109 971 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

afs

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Reparationslånepost

Avskrivning sker med 7% på bokfört restvärde om 3 803 340 kr per 2000-12-31. (År 15)

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader inklusive standardförbättringar

Rak avskrivning på 73 år baserat på anskaffningsvärdet 89 810 963 kr. (År 27)

Standardförbättring: Nya garage och parkeringsplatser

Rak avskrivning på 40 år baserat på anskaffningsvärdet 10 686 000 kr. (År 4)

Standardförbättring: Balkongpartier och fönsterdörrar

Rak avskrivning på 30 år baserat på anskaffningsvärdet 1 365 000 kr. (År 2)

Standardförbättring: Dörrbyte loftgångar

Rak avskrivning på 30 år baserat på anskaffningsvärdet 1 080 000 kr. (År 1)

Standardförbättring: Portkod

Rak avskrivning på 10 år baserat på anskaffningsvärdet 688 540 kr. (År 1)

Anslutningsavgifter: Bredbandsanslutning

Rak avskrivning på 10 år baserat på anskaffningsvärdet 1 129 450 kr. (Avskriven 2013)

Markinventarier: Lekplatser

Rak avskrivning på 10 år baserat på anskaffningsvärdet 400 000 kr. (År 3)

Markanläggningar: Diverse markarbeten

Rak avskrivning på 15 år baserat på anskaffningsvärdet 416 412 kr. (År 3)

Maskiner och inventarier: Passagesystem

Rak avskrivning på 5 år baserat på anskaffningsvärdet 161 250 kr. (År 5)

Maskiner och inventarier: Löpband

Rak avskrivning på 5 år baserat på anskaffningsvärdet 24 875 kr. (År 5)

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	11 176 601	11 166 616
Hyror, bostäder	39 920	47 904
Hyror, lokaler	332 719	339 517
Hyror, garage	312 478	312 078
Hyror, p-platser	384 068	383 329
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 2 219	-
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 773	- 7 161
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 600	- 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 19 164	- 29 657
Rabatter	- 824	-
	<u>12 221 206</u>	<u>12 212 027</u>

afg

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	1 769 193	1 768 039
Bränsleavgifter, övrigt	26 331	26 331
Övriga ersättningar (Hyra mobilmast Hi3G)	42 276	37 617
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar (Gymavgifter, Q Park etc)	107 709	85 236
Inkassointäkter	2 460	5 655
Övriga rörelseintäkter	13 005	–
Försäkringsersättningar	53 079	130 036
	<u>2 014 054</u>	<u>2 052 915</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	545 650	803 553
Underhåll	3 396 923	1 598 603
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	353 500	347 260
Försäkringspremier	172 902	166 866
Kabel- och digital-TV	288 516	292 836
Fastighetsskötsel	3 149	–
Trädgårdsskötsel	27 009	12 195
Återbäring från Riksbyggen	- 32 500	- 25 500
Systematiskt brandskyddsarbete	31 619	–
Städning gemensamma utrymmen	13 507	37 545
Sotning	–	5 590
Obligatoriska besiktningar	199 222	231 860
Bevakningskostnader	104 952	86 790
Snö- och halkbekämpning	128 741	67 713
Förbrukningsmateriel	75 356	111 091
Fordons- och maskinkostnader	2 220	1 603
Frakter och transporter	–	700
Vatten	370 785	363 321
El	596 687	593 764
Uppvärmning	1 904 671	1 893 055
Sophantering och återvinning	433 999	449 915
	<u>8 616 907</u>	<u>7 038 759</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	1 870 392	1 807 343
IT-kostnader	19 594	26 589
Juridiska kostnader	4 591	7 650
Arvode, yrkesrevisor	20 000	27 000
Möteskostnader	11 999	16 767
Övriga förvaltningskostnader	5 196	8 319
Kreditupplysningar	8 336	2 075
Representation	15 693	23 174
Kontorsmateriel	28 640	23 896
Telefon och porto	20 476	18 564
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	0
Medlems- och föreningsavgifter	16 800	16 800
Köpta tjänster	705	2 213
Bankkostnader	2 510	3 010
Övriga externa kostnader	500	2 000
	<u>2 025 433</u>	<u>1 985 399</u>

AS

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	53 506	74 011
Övriga kostnadsersättningar	8 315	11 441
Fast styrelsearvode	66 168	66 280
Sammanträdesarvoden	53 456	67 884
Arvode till valberedningen	9 528	9 570
Arvode uppdragstagare	5 683	5 590
Övriga kostnadsersättningar	–	1 738
Föreningsvald revisor	4 676	4 690
Utbildning, förtroendevalda	3 794	–
Anordnarbidrag	- 61 875	- 51 525
Summa	143 251	189 679
Sociala kostnader	26 818	35 280
	170 069	224 959

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Reparationslånepost	75 140	266 300
Byggnader	1 222 835	1 222 835
Markanläggningar	27 761	27 761
Markinventarier	40 000	40 000
Standardförbättringar	402 483	297 629
Maskiner och inventarier	37 225	37 225
	1 805 444	1 891 750

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	11 040	11 040
	11 040	11 040

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	1 464
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	27 683	48 704
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	182	1 177
Övriga ränteintäkter	600	948
	28 465	52 292

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	2 099 037	2 457 559
	2 099 037	2 457 559

O/S

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	84 717 000	84 717 000
Mark	11 536 500	11 536 500
Anslutningsavgifter	1 129 450	1 129 450
Standardförbättringar	17 144 963	15 779 963
Markanläggning	416 412	416 412
Markinventarier	400 000	400 000
	<u>115 344 325</u>	<u>113 979 325</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 768 540	1 365 000
	<u>1 768 540</u>	<u>1 365 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>117 112 865</u>	<u>115 344 325</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-31 114 867	-29 892 032
Anslutningsavgifter	-1 129 450	-1 129 450
Standardförbättringar	- 572 022	- 274 393
Markanläggningar	- 55 522	- 27 761
Markinventarier	- 80 000	- 40 000
	<u>-32 951 861</u>	<u>-31 363 636</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 222 835	-1 222 835
Årets avskrivning standardförbättringar	- 402 483	- 297 629
Årets avskrivning markanläggningar	- 27 761	- 27 761
Årets avskrivning markinventarier	- 40 000	- 40 000
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-34 644 940</u>	<u>-32 951 861</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>82 467 925</u>	<u>82 392 464</u>
Varav		
Byggnader, standardförbättringar	70 318 296	70 175 074
Mark	11 536 500	11 536 500
Markanläggningar	333 129	360 890
Markinventarier	280 000	320 000
Taxeringsvärden		
bostäder	120 000 000	120 000 000
lokaler	5 518 000	5 518 000
Totalt taxeringsvärde	<u>125 518 000</u>	<u>125 518 000</u>
varav byggnader	97 164 000	97 164 000

08

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	186 125	186 125
Summa anskaffningsvärden	186 125	186 125
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 148 900	- 111 675
	- 148 900	- 111 675
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 37 225	- 37 225
	- 37 225	- 37 225
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 186 125	- 148 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	37 225

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående byggnation, installation passersystem	–	460 000
	–	460 000

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

720 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	360 000	120 000
	360 000	120 000

Not 14 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	5 445	1 065
Kundfordringar	53 586	3 800
	59 031	4 865

Not 15 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	25 076	213 292
Skattekonto	55 698	35 342
Andra kortfristiga fordringar	–	29 475
	80 774	278 109

AS

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	179 155	172 902
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 945	72 129
Upplupen intäkt anordnarbidrag	19 575	–
Förutbetalda bevakningskostnader	28 530	20 768
Förutbetalda kostnader telefon	5 188	–
Upplupen intäkt Q-Park AB	17 690	–
	<u>326 083</u>	<u>265 799</u>

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		4 700 000	4 200 000		
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	1 800 000	0,25	2016-03-07	
	90 dagar	1 700 000	0,25	2016-03-14	
	90 dagar	1 200 000	0,25	2016-02-03	
				<u>4 700 000</u>	<u>4 200 000</u>

Not 18 Kassa och bank

Bankmedel	30 262	42 094
Förvaltningskonto i Swedbank	1 780 635	1 826 522
	<u>1 810 897</u>	<u>1 868 615</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	577 539	8 287 919	4 151 265	4 705 456	729 847
Disposition enl. årsstämmobeslut				729 847	- 729 847
Reservering underhållsfond			2 200 000	-2 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 396 923	3 396 923	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	704 800	27 510			
Årets resultat					- 442 124
Vid årets slut	<u>1 282 339</u>	<u>8 315 429</u>	<u>2 954 342</u>	<u>6 632 226</u>	<u>- 442 124</u>

AS

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	67 776 444	68 506 996
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 730 552	- 730 552
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	67 045 892	67 776 444

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,46%	90 dagar	1 000 000			1 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,82%	90 dagar	5 000 000			5 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,05%	90 dagar	4 309 500		102 000	4 207 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,15%	90 dagar	4 998 000		56 000	4 942 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,46%	2018-02-03	8 650 000		100 000	8 550 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,51%	2016-06-27	13 742 230			13 742 230
SWEDBANK HYPOTEK AB	1,62%	2020-08-25	6 760 437		117 232	6 643 205
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,73%	2022-08-25	5 865 000		60 000	5 805 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,22%	2016-09-26	5 000 000			5 000 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,35%	2017-09-25	4 975 000			4 975 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,45%	2018-09-25	4 422 376		129 000	4 293 376
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,58%	2019-09-25	3 784 453		166 320	3 618 133
			68 506 996		730 552	67 776 444

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 730 552 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 922 208 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 64 123 684 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 21 Övriga skulder

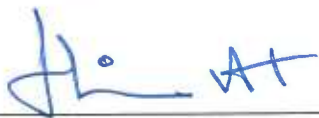
Medlemmarnas reparationsfonder	99 145	132 542
Avräkning hyror och avgifter	18 324	–
Clearing	–	190
	117 468	132 732

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	25 667	27 007
Upplupna räntekostnader	247 047	278 300
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	41 594	–
Upplupna elkostnader	52 491	56 711
Upplupna vattenavgifter	30 359	31 634
Upplupna värmekostnader	252 911	286 098
Upplupna kostnader för renhållning	438	16 831
Upplupna revisionsarvoden	23 183	23 190
Upplupna styrelsearvoden	128 412	129 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 351	187 381
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 067 489	738 709
	1 915 942	1 774 961

AS

Västerås 2016-03-31



Håkan Ax



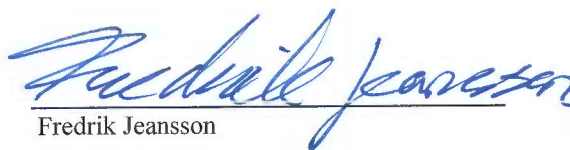
Johnny Johansson



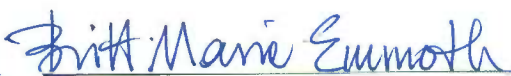
Lennart Boväng



Solveig Härdelin



Fredrik Jeansson



Britt-Marie Emmoth



Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-15
Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Astrid Bernesund
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan, org.nr 716412-1514

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Västerås 15/4 2016

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Astrid Bernesund
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

RBF ASEA-STAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF ASEA-STAN 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se