

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggens BRF ASEA-stan  
Org nr: 716412-1514



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan

Tid: **Torsdagen den 25 april 2019 klockan 18:30**

Lokal: **Culturen, Sintervägen 6**

- 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 Håkan Ax, Johnny Johansson, Stig-Erik Steen samt suppleanterna Lars Lindholm, Anders Thunström och Margareta Ingevall Teréus.
- 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.
  - Motion 1: Fråga om val av förvaltare
  - Motion 2: Fråga om juridiskt ansvar för gymmet
  - Motion 3: Behov av att "snygga" till entrén till Rotorvägen 2
- 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.

Västerås 2018-12-28

### **Motion till årsstämman i Asea-stan Brf**

Jag yrkar på att stämman ställer sig bakom följande förslag:

Att Brf Asea-stan initierar en oberoende grupp i syfte att se på möjligheterna att begäran in offerter från andra förvaltare än Riksbyggen för att se om vi kan få bättre, billigare, mer kostnadseffektiva samt mer rättssäker förvaltning av bostadsrättsföreningen. Syftet är att vi ska kunna lämna Riksbyggen för ett bättre alternativ.

Riksbyggen är sprunget ur LO och har fortfarande en viss politisk profil som kanske inte majoriteten av medborgarna i dag förlikar sig med. Dessutom är det viktigt att vår förening hela tiden jobbar för att hitta billigare och mer kostnadseffektiva lösningar på förvaltningen av fastigheterna. Den oberoende grupp som skall tillsättas för att hämta in offerter från andra förvaltare måste av rättssäkerhets skäl vara personer utan partitillhörighet, och utan engagemang i Riksbyggen, utan vara fullt oberoende.

Gruppen skall samla in offerter och redovisa dessa samt förslag till föreningen inom 6 månader inför en extra stämma med omröstning bland medlemmarna.

Omröstningen bör ske anonymt på valsedel.

Om denna motion avslås yrkar jag att årsstämman ändå får diskutera frågan.

Henrik Jacobson

Statorvägen 5

# Styrelsens förslag till yttrande på motion 1

Till Årsmötet 2019

Föreningens angelägenheter skall hanteras av en styrelse där uppgiften för styrelsen är att ansvara för föreningens organisation, företräda samt ansvara för ekonomi och liknande angelägenheter på ett tillfredsställande sätt. I denna beskrivning, som har sin grund i bostadsrättsföreningens ASEAstans stadgar, så ryms en mängd frågor varav avtal är en. Frågan om förvaltarskap för bostadsrättsföreningen ASEAstan har diskuterats och offerter har tagits in från aktörer på fastighetsmarknaden och därefter bedömts utifrån nytta och kostnadseffektivitet.

Frågan om att bilda en extern grupp vars syfte skall vara att ta in upphandlingar på föreningens vägnar förfaller på grund av stadgestöd då frågor rörande organisering, skötsel och företräde är styrelsens uppgift, och då styrelsen och dess sammansättning väljs på stämman blir det dock upp till årsstämman att avgöra styrelsesammansättning.

Förslag till beslut är;

**Att stämman avslår motionen och lämnar den utan åtgärd.**

Västerås 2018-12-28

### **Motion till årsstämman i Asea-stan Brf**

Bostadsrättsföreningen har som beskrivits i "på tapeten" en träningslokal. Jag yrkar på en viss förändring beträffande vem som är verksamhetsutövare i denna lokal. Om en större olycka skulle ske så är det oklart i dag om bostadsrättsföreningen har försäkring som täcker detta, samt om det i föreningens stadgar finns utrymme för att driva ett gym / träningslokal.

Mitt förslag är att lyfta ur denna lokal ur föreningen och låta de som nyttjar den få bilda egen förening som förvaltar och tar ansvar för träningslokalen, det vill säga blir verksamhetsutövare. Bostadsrättsföreningen kan subventionera hyran av lokalen så att den nya "träningföreningen" har råd att utöva sin verksamhet där. Det viktigaste är att huvudmannskapet inte stannar kvar på bostadsrättsföreningen.

Om någon skadar sig ordentligt i träningslokalen kan bostadsrättsföreningen bli skadeståndsskyldiga. Detta är inget som jag som medlem vill bekosta med mina brf avgifter. En fri träningsförening med eget rättsskydds försäkring och en starkt subventionerad lokalhyra är ur alla perspektiv bättre för alla parter om tvist skulle uppstå.

Om denna motion avslås av stämman yrkar jag i alla fall att få min reservation till motionens fördel noterad i stämmoprotokollet.

Henrik Jacobson

Statorvägen 5

## Styrelsens förslag till yttrande på motion nr 2

### **Angående motion träningslokal/ kvartersgymmet.**

Vårt kvartersgym är en förmån för alla oss som bor i ASEA-stan.

Vi tränar alltid på egen risk, vilket också alla är informerade om. Det står klart och tydligt på tavlan i gymmet. Olyckor kan ske överallt, därför är det viktigt att ha en bra olycksfallförsäkring. Detta är upp till var och en att skaffa.

Skulle olyckan vara framme, hänvisar vi till din egen hemförsäkring. Kontrollera vad som gäller.

ASEAstan är ordentligt skyddade via vår fastighetsförsäkring, och om något händer som faller under ASEAstans ansvarsområde, finns ett fullgott skydd.

Vi har tagit upp frågan med fastighetsjurist och kan meddela att,

- Lokalen är ett allmänt utrymme
- Vi har en olycksfallsförsäkring (som ingår i fastighetsförsäkringen)

Vi följer likabehandlingsprincipen enligt bostadsrättslagen.

Styrelsen ser därför ingen som helst vinst i att förändra och fördyra nyttjandet av vårt kvartersgym.

Styrelsen föreslår därför stämman att avslå motionen.

Motion till bostadsrättsförening Asea -stan

Föreningsstämma 2019-04-25

Behov av att "snygga" till entrén till Rotorvägen 2

För ett antal år sedan målades entrén om. Då blev det lite "hafsverk" med hissdörrarna, färgen flagnade nästan genast.

Elementet är skadat och rostigt och den mintgröna färgen på väggen passar dåligt ihop med vårt fina stengolv.

Originalmålningen (från 80 -talet) var ju av proffs vald och färgen på väggen tog fint upp golvets kulör.

När man kliver in i hissen, möts man av en ljus, sliten matta – inte heller på något sätt i harmoni med hissen. Mattan är ljus i färgen och alltid smutsig – fläckarna syns väl!

Entrén är väldigt liten till yta, samt hissmattan.

Önskar verkligen att entréhallen fräschas upp (även om vi ser fram emot en ny hiss, är denna lilla yta lätt att fixa och kan inte vara så stor kostnad.)

Tänker på hur mycket vi går genom källarentrén om dagarna och dem som kommer på visning och möts av detta!

Önskar och föreslår därför en enkel renovering av källarentrén – entrén på Rotorvägens sida. (Vet inte hur motsvarande entrén ser ut på Rotorvägen 4 e 6)

Entréhallen är vårt ansikte utåt!

Västerås 2019-01-25



Outi Folke

## Styrelsens förslag till yttrande på motion 3

Motion av Outi Folke Rotorvägen 2, vad gällande en enkel renovering av källarentrén.

Motionären har yrkat att även om ny hiss är planerad att bytas under år 2020 att vi gör en enkel renovering bestående av målning på väggar och element.

Styrelsen anser eftersom de är så kort tid innan hissbyte kommer att ske, vi har ett letter of intent med KONE AB om hissbyte både i Rotorvägen 2 och 4 under 2020-21. Så framstår motionärens önskan om renovering lite oförsvarbart ekonomiskt.

**Styrelsen föreslår därför stämman att avslå motionen.**

Styrelsen föreslår dock att stämman beslutar att ny hiss med tillhörande målning av entreparti görs först i Rotorvägen 2.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	12
Balansräkning .....	13
Noter .....	15



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF ASEASTAN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är högre än föregående år bl.a. p.g.a. lägre kostnad för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen är, bortsett från underhållskostnaderna oförändrade jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. amorterade av lån.

Årets resultat jämfört med budget har ökat p.g.a. lägre underhållskostnader än budgeterat.

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


Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 184%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 916 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 329 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rotorn 1-12 och 14, Regulatorn 4-6 och Maskrosen 5 i Västerås kommun. På fastigheten finns 14 bostadshus uppförda med en total lägenhetsyta på 18.438 kvm. Samt fyra garagebyggnader (inklusive MC garage). Nybyggnadsår är 1982 för de 3 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 mindre lokaler samt 61 garage. En tvättstuga finns i varje hus med två tvättmaskiner och tillhörande torkutrustning. Hissar finns i alla hus. 261 biluppställningsplatser finns. Alla med eluttag på stolpe för motorvärmare (tidur/termostat) och 61 garage med motorvärmareuttag (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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

<b>Lägenhetsfördelning</b>					
2 rok v	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
21	108	60	39	12	240
<b>Dessutom tillkommer:</b>					
Mc-garage	Lokaler	Garage	P-platser		
8	38	61	261		

Total bostadsarea	17 724 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 778 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	141 316 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	141 316 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Barnstuga, Kolibri		
Mobilföretaget 3, hyr mastplats		

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,39 % 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 förv, imre och yttre skötsel
Q-park	Parkeringsövervakning
Securitas	Bevakning, utryckning, rondering, larm och brandskydd.
Kone	Jour/larm, reparation och underhåll hissar
Ragnsells (Riksbyggen/Ragnsells avtal)	Avfallshantering och spolning av stammar
VAFAB	Komposthantering
SITA	Glasåtervinning
Mälarenergi AB	Komfortavtal, el, vatten, fjärrvärme och underhåll
Com Hem	Kabel-TV och bredband
Lås- och Säkerhetscenter AB	Porttelefoner och admin av nyckelsystem
FIBRA AB	Fiberkabelnätet
Anticimex	Skadedjursförsäkring

### 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 494 tkr och planerat underhåll för 891 tkr. 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 4 251 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 240 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 22 491 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 249 tkr (127 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 801 tkr (214 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden. Underhållsplanen uppdateras årligen av Johnny Johansson tillsammans med förvaltare från Riksbyggen.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	253 tkr
Installationer	53 tkr
Huskropp utvändigt	585 tkr

### Specifikation över utfört underhåll:

- Utbyggnad Miljöhus Generatorgatan
- Breddning dörr på miljöhus Rotorvägen
- Omisolering 12 plåtutbyggnader, Generatorgatan 3, Relävägen 2, 4 och 6.
- P-platser 2 st Generatorgatan (Kolibri)
- Ny stenbeläggning och plantering Rotorvägen (samband med CarPort)
- Nytt staket mot Gideonsbergsgatan från Rotorvägen (säkerhet)
- Ny utvändigt belysning LED alla entréer
- OVK alla hus med kanalrensning
- Ommålning mm i Gym lokalen
- Trädbeskrning (Warpmans)
- Nya bänkar, utomhus
- Cylinder invändigt Lägenhetsdörrar och Loftgångsdörrar *mw*

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning källarfönster låghus	2019	
Cykelgarage på Rotorvägen	2019	
Termostater källare, all ahus, även källarförråd	2019	

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ax	Ordförande	2019
Lennart Boväng	Sekreterare	2020
Johnny Johansson	Vice ordförande	2019
Solveig Härdelin	Vice sekreterare	2020
Fredrik Jeansson	Ledamot	2020
Stig-Erik Steen	Ledamot	2019
Amanda Wegerman	Riksbyggens ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Lindholm	Suppleant	2019
Margareta Ingevall Teréus	Suppleant	2019
Anders Thunström	Suppleant	2019
Jan Ove Sundlin	Riksbyggens suppleant	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Heléne Maijgren	BoRevision AB	
Sören Larsson	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Olof Andersson	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Harri Turunen	2019
Håkan Larsson	2019
Maud Forss	2019

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 331 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 327 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %. Från 2018-01-01 höjdes bränsleavgiften med 24 kr/kvm/år

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 32 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

### CarPort på Rotorvägen,

Efter ett långvarigt planerings- och ritningsarbete samt en lika lång tidsutdräkt i diskussionen med Västerås Stad vad gällande bygglov så kom då äntligen bygget igång under hösten 2017.

Avtal tecknades med Riksbyggen, ett så kallat Rb avtal vilket innebär att ansvaret ligger helt på företaget. En arbetsgrupp bildades med Riksbyggen, Totalbyggen AB och från styrelsen Håkan Ax, Johnny Johansson och Britt-Marie Emmoth.

Bygget blev försenat bl.a. på grund av icke tidigare lokaliserade kablage i mark och kommunens krav att anlägga ett sedumtak vilket gjorde att grundstommen måste göras kraftigare.

Bygget försenades ca en månad men invigdes den 1 februari 2018 med inbjudan till alla boende som bjöds på hamburgare och dryck. Äntligen!

Området runt CarPorten justerades också med anläggning av nya grönytor, staket mot gatan och plantering av buskar helt enl tidigare plan.

### Utomhusmiljö,

Året hade en långdragen kylig och snöfattig vinter. När våren kom i april hade tidig blomning och bin fryst bort. Våra pallkragar gav inte den skörd som vi hade tidigare år.

Den första april inleddes våren/sommarens arbete för all plantering utomhus som skulle skötas under en väldigt varm sommar inklusive vårt sedumtak på Carporten.

I en mer lättarbetad utemiljö gavs också tid för nya planteringar av perenna växter. Undersökning bland våra boende gjordes också vad gällande anskaffning av fler pallkragar för egen plantering inom föreningens område.

### 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.

Efter en genomgång med Warpmans AB uppdaterades Trädvårdsplanen. *W*

### **Byte av Hiss Rotorvägen 6,**

KONE Hiss utlyste en tävling kallad "Sveriges sämsta hiss". Första pris var en helt ny hiss för ett hus monterat och klart!

Styrelsen uppdrog åt Fredrik Jeansson att skriva en bra motivering för att vi skulle vinna. Fredrik gjorde de så bra att vi vann en hiss! Styrelsen beslutade att hissbytet skulle ske på Rotorvägen 6.

Fredriks vinnande text finns på föreningens Hemsida och i KONEs reklamkampanj.

Hissen installerades under våren 2018 och invigdes med stor inbjudan av alla boende i föreningen med omnejd. Alla bjöds på hemlagade hamburgare och deltog i tipspromenad med fina priser. Allt med bidrag från KONE hiss!

Hissen provåktes av alla som inbjudades även av musik i hissen!

### **På Tapeten och föreningens Hemsida,**

Föreningens informationsblad, På Tapeten har utgivits ett antal gånger under året i samband med styrelsesammanträden. På föreningens Hemsida ( ansvarig Lennart Boväng) har information från styrelsens arbete och allmän föreningsinformation laddats ner och kontinuerligt uppdaterats. Jourlista för Gymmet finns även att hämta där samt blanketter för Rapport av renovering av kök och badrum mm. Bland annat så finns nu även föreningens Informationsfolder i PDF format på hemsidan. Information för Fastighetsmäklare. 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 Boendewebs kan användas av våra boende för information mm och även som kommunikationskanal till styrelsen.

### **Gemensamma aktiviteter,**

Styrelsens ledamöter har deltagit i ett flertal gemensamma utbildnings- och verk-samhetsarrangemang hos Riksbyggen och på Intresseföreningens arrangemang. Även så har styrelsen deltagit på ett antal Fastighetsmässor i Västerås.

Bland annat utbildning i Styrelsekunskap och sekreterar- och valberedningsutbildningar.

ASEAstan representeras i Intresseföreningen Riksbyggen av Håkan Ax som ordförande i Intresseföreningen.

Håkan Ax representerar även i Region Öst samarbetskommitté och Riksbyggens Centrala samrådsgrupp med affärsledningen.

Solveig Härdelin, ordinarie och Lennart Boväng, ersättare är föreningens stämooombud i Intresseföreningen i Västerås.

### **Studieverksamhet och fritid,**

Studieverksamheten har genomfört två cirklar under året, en i vävning och en i körsång (ASEAstans sånggrupp).

Trivselskvällar i vår lokal har genomförts sista fredagen i varje månad, med uppehåll under sommaren och i julmånaden.

I slutet av november hade vi vår julfest. Då bjöds på glögg och allsång och lokalen var stämningsfullt pyntad med julgran och levande ljus. Vår sånggrupp sjöng julsånger. Alla Trivselskvällar har varit välbesökta och året avslutades den 9 december med adventskaffe och korvgrillning.

Sommarfesten gick av stapeln den 2 juni, i strålande väder och med glad musik av Kjell Werme och Thomas Jansson.

Många deltog i den uppskattade tipspromenaden. Priser lottades ut på lägenhetsnummer.

Bokutlåning i vår lokal, onsdag varannan vecka, handhas av Laila Lebzien och är mycket uppskattad av många boende.

Gymlokalen har varit flitigt använd under hela året och har under hösten fått en rejäl ansiktslyftning, i form av en fototapet samt nymålning av samtliga väggar, golv, fönster och element.

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

Prisutdelare var Maud Fors.

En fortsättning från förra året var att i vår lokal har ett antal filmföreläsningar gått av stapeln via vår storbildsskärm. Ansvarig är Håkan Larsson. Dessa filmtimmar har varit mycket välbesökta och roliga!

Lennart Boväng har samlat idrottsintresserade och visat spännande, större landskamper på vår storbildsteve. Mycket omtyckt av många boende! *hw*

## Avslutning,

Verksamhetsberättelsen för 2018 visar på den verksamhet och aktiviteter som vi alla har ansvar för, vi som tillsammans bor och äger Brf ASEAstana.

Det som presenteras genom de olika gruppernas redovisningar är 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.

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 våra ”energitjuvar”, som dörrar och fönster är stängda och går i lås! Även för att utestänga oönskade gäster!

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 kvalitén som vi just nu har på boendet. Bostads/månadskostnaden innefattar även att vi solidariskt tillsammans betalar bland annat TV-kanaler, fiberkablnätet, alla avtal och bostadsrättstilläggsförsäkringen från den enda inkomsten för vår förening (bostadsavgifter och hyror). Det är du och jag som tillsammans står för både inkomster och utgifter!

Ränteläget har varit gynnsamt under verksamhetsåret så föreningen har kunnat glädjas åt stabila räntekostnader.

Omplaceringar och avslut av lån gjordes även under 2018 vilket resulterade i en bättre ekonomisk situation.

Förhållandet kan ändras snabbt på grund av yttre 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.

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

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

Vi som bor i ASEAstana 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 2018 och den ekonomiska berättelsen till Er för beslut på vår årsstämma!

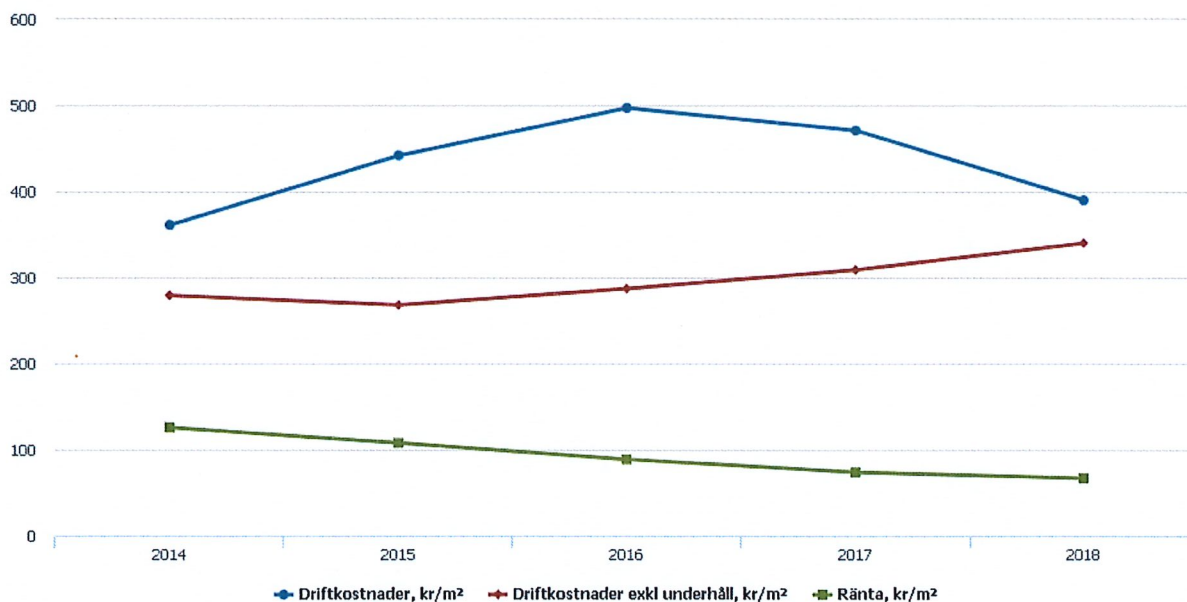
Hela styrelsen tackar alla boende och alla anställda på Riksbyggen och andra avtalsparter för ett gott samarbete och trivsam tillvaro tillsammans under verksamhetsåret 2018. 

Styrelsen



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	14 438	14 015	14 024	14 017	14 006
Resultat efter finansiella poster	2 412	194	-1 088	-442	730
Årets resultat	2 412	194	-1 088	-442	730
Resultat exklusive avskrivningar	4 329	1 887	605	1 363	2 622
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	528	-1 113	-1 595	-837	422
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	214	160	113	113	113
Balansomslutning	88 230	87 284	88 133	89 805	89 702
Likviditet %	182	114	163	174	190
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	632	632	632	631	630
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	125	102	102	101	101
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	392	471	497	442	361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	345	309	287	268	279
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	67	74	89	108	126
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	345	54	54	151	213
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 689	3 351	3 437	3 475	3 513



**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. *W*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 315 429	1 282 339	3 213 270	4 843 547	193 574
Disposition enl. årsstämmbeslut				193 574	-193 574
Reservering underhållsfond			3 801 000	-3 801 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-890 913	890 913	
Årets resultat					2 412 087
<b>Vid årets slut</b>	<b>8 315 429</b>	<b>1 282 339</b>	<b>6 123 357</b>	<b>2 127 034</b>	<b>2 412 087</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	5 037 121
Årets resultat	2 412 087
Årets reservering underhållsfond	-3 801 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	890 913
<b>Summa</b>	<b>4 539 121</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **4 539 121**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	14 438 466	14 014 918
Övriga rörelseintäkter	Not 3	212 999	308 261
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>14 651 465</b>	<b>14 323 179</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 945 196	-8 844 224
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 970 794	-1 989 684
Personalkostnader	Not 6	-254 936	-252 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 916 477	-1 693 079
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-11 087 403</b>	<b>-12 779 444</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 564 062</b>	<b>1 543 734</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	34 560	33 120
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	7 881	15 662
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 194 416	-1 398 942
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 151 975</b>	<b>-1 350 161</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 412 087</b>	<b>193 574</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 412 087</b>	<b>193 574</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	81 629 428	79 081 767
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	3 200 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>81 629 428</b>	<b>82 281 767</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	360 000	360 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>360 000</b>	<b>360 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>81 989 428</b>	<b>82 641 767</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	850	82 905
Övriga fordringar	Not 16	158 210	101 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	787 186	271 827
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>946 246</b>	<b>456 585</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	5 294 693	4 186 123
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 294 693</b>	<b>4 186 123</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 240 938</b>	<b>4 642 708</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>88 230 366</b>	<b>87 284 475</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	9 597 768	9 597 768
Fond för yttre underhåll	6 123 357	3 213 270
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>15 721 125</b>	<b>12 811 038</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	2 127 034	4 843 547
Årets resultat	2 412 087	193 574
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>4 539 121</b>	<b>5 037 121</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>20 260 246</b>	<b>17 848 159</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	64 547 486
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>64 547 486</b>	<b>65 359 788</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	830 552
Leverantörsskulder	Not 20	546 330
Skatteskulder	Not 21	5 464
Övriga skulder	Not 22	68 535
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 971 753
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 422 634</b>	<b>4 076 528</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>88 230 366</b>	<b>87 284 475</b>

# 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. Räkna 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 inklusive standardförbättringar 73 år	Linjär	73/2062
Nya garage o p-platser	Linjär	40/2051
Balkongpartier och fönsterdörrar	Linjär	30/2043
Dörrbyte loftgångar	Linjär	30/2044
Portkod	Linjär	10/2024
Lekplatser	Linjär	10/2022
Diverse markarbeten	Linjär	15/2027
Carportar	Linjär	20/2038

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 203 764	11 203 211
Hyror, lokaler	345 348	341 354
Hyror, garage	312 480	314 079
Hyror, p-platser	380 340	386 230
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 000	-6 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 310	-23 908
Bränsleavgifter, bostäder	2 213 844	1 800 352
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>14 438 466</b>	<b>14 014 918</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Övriga avgifter	23 700	0
Övriga ersättningar	50 163	89 534
Fakturerade kostnader	3 248	3 878
Övriga sidointäkter	70 042	78 968
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-7
Återvunna fordringar	220	500
Övriga rörelseintäkter	65 624	93 488
Försäkringsersättningar	0	41 900
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>212 999</b>	<b>308 261</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Underhåll	-890 913	-3 045 210
Reparationer	-503 401	-509 985
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-384 040	-378 760
Försäkringspremier	-208 896	-201 808
Kabel- och digital-TV	-242 575	-265 436
Återbäring från Riksbyggen	22 125	27 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 127	0
Obligatoriska besiktningar	-522 733	-206 231
Bevakningskostnader	-177 567	-157 759
Snö- och halkbekämpning	-97 053	-80 678
Förbrukningsinventarier	-92 428	-72 446
Fordons- och maskinkostnader	-3 179	-5 716
Vatten	-402 918	-400 732
Fastighetsel	-604 378	-601 097
Uppvärmning	-2 182 474	-2 170 630
Sophantering och återvinning	-459 397	-459 128
Förvaltningsarvode drift	-193 242	-315 707
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-6 945 196</b>	<b>-8 844 224</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 745 236	-1 725 000
IT-kostnader	-26 267	-24 590
Arvode, yrkesrevisorer	-18 876	-16 375
Övriga förvaltningskostnader	-18 670	-20 883
Kreditupplysningar	-7 272	-5 149
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 599	-43 680
Representation	-596	-4 550
Kontorsmateriel	-24 191	-55 452
Telefon och porto	-30 608	-30 361
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-9	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-19 200	-19 200
Bankkostnader	-3 970	-4 104
Övriga externa kostnader	-32 300	-40 337
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 970 794</b>	<b>-1 989 684</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-28 995	-19 088
Styrelsearvoden	-125 674	-70 206
Sammanträdesarvoden	-3 460	-59 272
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-38 134	-58 187
Övriga kostnadsersättningar	-16 431	-4 870
Pensionskostnader	-89	0
Övriga personalkostnader	-499	0
Sociala kostnader	-41 654	-40 835
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-254 936</b>	<b>-252 458</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2018-01-01</b>	<b>2017-01-01</b>
	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 153 921	-1 222 835
Avskrivning Markanläggningar	-250 968	-27 761
Avskrivning Markinventarier	-40 000	-40 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-471 589	-402 483
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 916 477</b>	<b>-1 693 079</b>



**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	34 560	33 120
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>34 560</b>	<b>33 120</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 138	15 413
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	743	225
Övriga ränteintäkter	0	24
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>7 881</b>	<b>15 662</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 194 096	-1 398 529
Övriga räntekostnader	-75	-292
Övriga finansiella kostnader	-245	-121
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-1 194 416</b>	<b>-1 398 942</b>

**Not 11 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	84 717 000	84 717 000
Mark	11 536 500	11 536 500
Anslutningsavgifter	1 129 450	1 129 450
Tillkommande utgifter	18 913 503	18 913 503
Markanläggning	416 412	416 412
Markinventarier	400 000	400 000
	<b>117 112 865</b>	<b>117 112 865</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Markanläggning	4 464 138	
	<b>4 464 138</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>121 577 003</b>	<b>117 112 865</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-32 811 155	-33 560 537
Anslutningsavgifter	-1 129 450	-1 129 450
Tillkommande utgifter	-3 751 688	-1 376 988
Markanläggningar	-138 805	-111 044
Markinventarier	-200 000	-160 000
<b>Summa</b>	<b>- 38 031 098</b>	<b>- 36 338 019</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 153 921	-1 222 835
Årets avskrivning anslutningsavgifter		0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-471 589	-402 483
Årets avskrivning markanläggningar	-250 968	-27 761
Årets avskrivning markinventarier	-40 000	-40 000
<b>Summa</b>	<b>- 1 916 477</b>	<b>- 1 693 079</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 39 947 575</b>	<b>- 38 031 098</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>81 629 428</b>	<b>79 081 767</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	50 751 924	49 933 628
Mark	11 536 500	11 536 500
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	14 690 226	17 134 032
Markanläggningar	4 490 777	277 607
Markinventarier	160 000	200 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>141 316 000</b>	<b>141 316 000</b>
varav byggnader	105 491 000	105 491 000
varav mark	35 825 000	35 825 000

**Not 12 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	186 125	186 125
	<b>186 125</b>	<b>186 125</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>186 125</b>	<b>186 125</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-186 125	-186 125
	<b>- 186 125</b>	<b>- 186 125</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-186 125	-186 125
	<b>- 186 125</b>	<b>- 186 125</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>	<b>3 200 000</b>	
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>3 200 000</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
720 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	360 000	360 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>360 000</b>	<b>360 000</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	550	51 545
Kundfordringar	300	31 360
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>850</b>	<b>82 905</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	136 085	101 853
Andra kortfristiga fordringar	22 125	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>158 210</b>	<b>101 853</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	247 338	208 896
Förutbetalda driftkostnader	42 518	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	436 309	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	61 021	60 640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 291
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>787 186</b>	<b>271 827</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Handkassa	7 157	0
Bankmedel	1 947 589	2 430 955
Transaktionskonto	3 339 947	1 755 168
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 294 693</b>	<b>4 186 123</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Inteckningslån	65 378 038	66 190 340
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-830 552	-830 552
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>64 547 486</b>	<b>65 359 788</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,62%	2018-10-28	4 830 000,00	-4 760 000,00	70 000,00	0,00
SWEDBANK	1,39%	2018-11-28	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,62%	2018-12-28	4 003 500,00	-3 901 500,00	102 000,00	0,00
SWEDBANK		2018-12-28	5 000 000,00	-5 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	0,88%	2019-09-11	4 875 000,00	0,00	100 000,00	4 775 000,00
SWEDBANK	4,58%	2019-09-25	3 285 493,00	0,00	166 320,00	3 119 173,00
SWEDBANK	1,62%	2020-08-25	6 408 741,00	0,00	117 232,00	6 291 509,00
SWEDBANK	1,16%	2020-09-25	4 975 000,00	0,00	0,00	4 975 000,00
SWEDBANK	1,39%	2021-06-23	13 742 230,00	0,00	0,00	13 742 230,00
SWEDBANK	3,73%	2022-08-25	5 685 000,00	0,00	60 000,00	5 625 000,00
SWEDBANK	1,49%	2022-10-25	0,00	5 760 000,00	0,00	5 760 000,00
SWEDBANK	1,62%	2023-02-24	8 350 000,00	0,00	100 000,00	8 250 000,00
SWEDBANK	1,68%	2024-12-20	0,00	8 901 500,00	0,00	8 901 500,00
SWEDBANK	2,06%	2026-09-25	4 035 376,00	0,00	96 750,00	3 938 626,00
<b>Summa</b>			<b>66 190 340,00</b>	<b>0,00</b>	<b>812 302,00</b>	<b>65 378 038,00</b>

\*Senast kända räntesatser

**Skulder till kreditinstitut**

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 830 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 830 500 kr årligen, då skulden uppgår till ca 61 225 tkr

**Not 20 Leverantörskulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Leverantörskulder	546 330	831 574
<b>Summa leverantörskulder</b>	<b>546 330</b>	<b>831 574</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skatteskulder	5 464	184
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>5 464</b>	<b>184</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	67 296	67 296
Skuld sociala avgifter och skatter	2 679	2 570
Avräkning hyror och avgifter	-1 440	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>68 535</b>	<b>69 866</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	40 453	41 500
Upplupna räntekostnader	160 748	142 421
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 000	36 349
Upplupna elkostnader	153 022	150 677
Upplupna vattenavgifter	102 014	100 451
Upplupna värmekostnader	552 578	544 112
Upplupna revisionsarvoden	17 438	16 000
Upplupna styrelsearvoden	128 750	138 248
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	79 836	97 014
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	727 914	1 077 580
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 971 753</b>	<b>2 344 352</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	97 759 600	97 759 600
Varav i eget förvar	-8 382 100	-3 087 300
Ställt till banken	89 377 500	94 672 300

**Not Eventualförpliktelser**


Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser


**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

**Styrelsens underskrifter**

Västerås 2019-03-28  
Ort och datum


  
Håkan Ax

  
Johnny Johansson

  
Solveig Härdelin

  
Amanda Wegerman


  
Lennart Boväng

  
Stig-Erik Steen

  
Fredrik Jeansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05

  
Helene Maijgren  
BoRevision AB

  
Sören Larsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Riksbyggens Brf ASEA-stan 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 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.

### 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 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. 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 revisionsred 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 ASEA-stan 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 5/4 2019



Heléne Majjgren  
BoRevision AB



Sören Larsson  
Förtroendevald revisor