

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF Västeråshus nr 15
Org nr: 778000-5018



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 15

Tid: **Tisdagen den 12 maj 2020 kl 19:00**

Lokal: **Grillplatsen mellan Blomstergatan 8 och Blomstergatan 10.**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus nr 15
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

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

Årets resultat avviker mot budget med + 1 024 tkr och beror främst på för högt budgeterade underhållskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår är utformad så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 262% till 359%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 373 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 364 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåklöckan 1, Vårlöken 5 och Vårlöken 6 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 245 lägenheter uppförda, samt 7 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adresser är Blomstergatan 2-10 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
46	147	53	246

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
7	88	91

Total tomtarea	15 285 m ²
Total bostadsarea	13 151 m ²
Total lokalarea	354 m ²

Årets taxeringsvärde	87 923 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	84 570 000 kr <i>mw</i>

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Bilvård	134

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,20 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samordnad Fastighetsskötsel 1	Fastighetsskötsel och lokalvård
Nokas	Bevaknings- och störningsjour
Kone AB	Hisservice
Com Hem	Kabel-TV, bredband, telefoni
Mälarenergi AB	Energitjänster med komfortavtal
Aros Brand	Brandsäkerhet
Lundkvist lås	Nyckelhantering
Ragnsells	Sophantering
Tele 2	IT (Mast)

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Samordnad Fastighetsskötsel 1 Västerås tillsammans med Riksbyggens Brf Västeråshus 11 och Brf Siggesborg. Föreningens andel är 22 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam inre och yttre fastighetsskötsel samt lokalvård.

Teknisk status


Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 469 tkr och planerat underhåll för 493 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 147 157 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 905 tkr (372 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 679 tkr (346 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte och badrumsrenovering	1997	23 195 tkr
Utbyte av fönster, lägenhetsdörrar och entrepartier	2004	6 000 tkr
Ombyggnad av tryckstegringslokal till tvättstuga	2006	675 tkr
Ombyggnad av transformatorstation till föreningslokal	2007	750 tkr
Friköp av föreningens tre tomträtter	2009	16 017 tkr
Installation av LAN-nät	2009	Bekostades av Tele2
Ombyggnad av samtliga balkonger	2010	16 850 tkr
Ombyggnad av uteplatser	2012	1 040 tkr
Installation av Com Hem uttag	2014	Bekostades av Com Hem AB
Förbättring av garage och P-platser	2016	344 tkr
Underhåll av gemensamma utrymmen	2016	695 tkr
Ombyggnad av föreningslokal	2017	827 tkr
Ombyggnad takavvattning och dagvattenanläggning	2017	982 tkr
Underhåll markytor	2018	162 tkr
Ombyggnad dagvattenanläggning	2018	80 tkr
Ny tvättmaskin	2018	82 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, soprum och ny tvättmaskin	188 470
Installationer, låssystem	105 740
Huskropp utvändigt, fönster och dörrar	198 800 <i>mw</i>

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Nilsson	Ordförande	2021
Barbro Gren	Sekreterare	2020
Anders Flink	Vice ordförande	2020
Eva Andersson	Ledamot	2020
Jan Rapp	Ledamot	2021
Jane Ögren	Ledamot	2021
Jill Sohlberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kaj Ewert	Suppleant	2021
Ulla Granlund	Suppleant	2021
Åsa Rapp	Suppleant	2021
Ravin Akrawi	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mark Mirasomi	Förtroendevald revisor	2020
BoRevision AB	Revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Monica Olsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lilian Rahme	2020
Magnus Donnerfors, sammankallande	2020
Monica Lundmark	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.


Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 294 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 300 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 596 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 31 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.) 

Styrelsen har ordet

Under året har vi haft 12 styrelsemöten, årsstämma 3 april och extrastämma den 9 augusti.

Inom föreningen har vi gjort en hel del under det gångna året där vi kan nämna att vi bytt låsen till lägenheterna och utdelningen av nycklarna skedde i slutet på januari. Soprummen är omgjorda till förråd och medlemmarna har fått tillfälle att hyra som extra förråd. Föreningen har f.d. soprummet Blomstergatan 10 som sitt eget där man bl.a. kan förvara saker för dem som blir drabbade av vattenskada.

Efter olika tillbud med vippfönstren så har vi gjort service på dem och även på balkongdörrarna. Vi har gjort statuskontroller på våra lägenheter. Veterankraft har varit här och städad på våra vindar och vi har haft container här för vår egen städning. Dörrarna till cykelkällarna har fått automatiska dörröppnare.

Mälarenergi har satt upp Solceller på våra hustak. Anticimex har installerat ”rättgiljotiner” i våra fem avloppsbrunnar. Det har tyvärr varit en hel del vattenskador i lägenheterna under det gångna året.

Trivselkommittén (Jane, Mayder, Barbro och Hasse) är nu inne på sitt andra år och har under året haft fikaträffar dels med frågor och dels med bingo. Insamling av kläder mm till Stadsmissionen blev väldigt populärt. Kommunpolis Anders Hedström informerade om hur du kan skydda dig och din familj mot bedrägerier mot äldre. Till denna information inbjöds även Siggesborg och Västeråshus 11. Barnen från Brevdುವans förskola stod för vårt fina Luciafirande.

Våra tankar inför år 2020

Uppstart av Grannsamverkan tillsammans med Siggesborg och Västeråshus 11 för att ev få stopp på klottret.

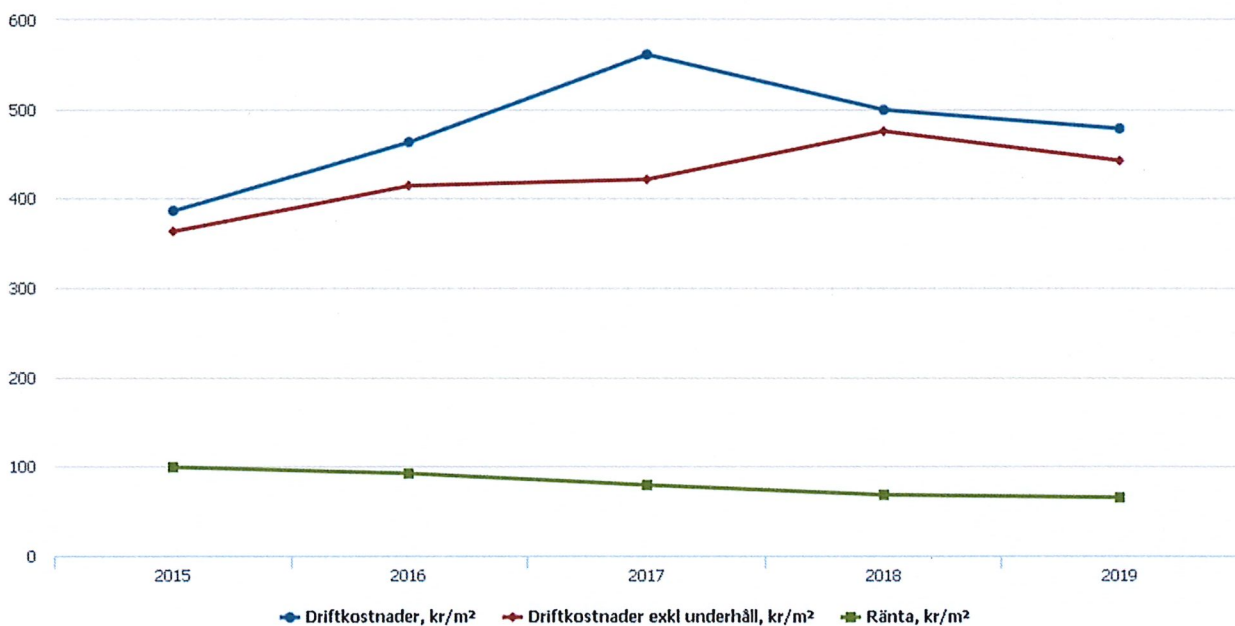
Träffar med nya medlemmar i föreningen.

Anordnandet av PUB-aftnar.

Andrahandsuthyrningen ökar och det innebär högre krav på lägenhetsinnehavaren till vem hen hyr ut. *mw*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	10 462	10 222	10 046	9 901	9 818
Resultat efter finansiella poster	991	435	-541	452	1 187
Resultat exklusive avskrivningar	2 364	1 803	736	1 722	2 424
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 314	-2 708	-414	572	1 524
Balansomslutning	56 949	56 371	56 569	57 557	57 822
Soliditet %	20	19	18	18	17
Likviditet %	359	262	208	388	341
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	596	581	571	560	553
Bränsletillägg, kr/m ²	152	148	146	143	130
Driftkostnader, kr/m ²	478	499	561	463	386
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	442	475	421	414	363
Ränta, kr/m ²	65	68	79	92	99
Underhållsfond, kr/m ²	806	472	162	217	180
Lån, kr/m ²	3 258	3 299	3 341	3 381	3 422



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. *mw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	471 050	0	0	6 372 205	3 162 527	435 395
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					435 395	-435 395
Reservering underhållsfond				4 679 000	-4 679 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-493 008	493 008	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						991 042
Vid årets slut	471 050	0	0	10 558 197	-588 070	991 042

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 597 923
Årets resultat	991 042
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 679 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	493 008
Summa	402 974

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 402 974

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 462 941	10 222 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	265 743	171 642
Summa rörelseintäkter		10 728 684	10 393 902
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 457 992	-6 739 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-783 126	-686 593
Personalkostnader	Not 6	-292 779	-305 446
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 373 099	-1 367 185
Summa rörelsekostnader		-8 906 996	-9 098 277
Rörelseresultat		1 821 689	1 295 625
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	35 328	48 767
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 450	10 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-875 424	-919 430
Summa finansiella poster		-830 646	-860 230
Resultat efter finansiella poster		991 042	435 395
Årets resultat		991 042	435 395

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	49 555 292	50 928 391
Summa materiella anläggningstillgångar		49 555 292	50 928 391
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	368 000	368 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		368 000	368 000
Summa anläggningstillgångar		49 923 292	51 296 391
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		15 383	0
Övriga fordringar	Not 12	934 199	710 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	383 218	397 606
Summa kortfristiga fordringar		1 332 800	1 108 041
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 693 359	3 966 077
Summa kassa och bank		5 693 359	3 966 077
Summa omsättningstillgångar		7 026 159	5 074 117
Summa tillgångar		56 949 451	56 370 509

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		471 050	471 050
Fond för yttre underhåll		10 558 197	6 372 205
Summa bundet eget kapital		11 029 247	6 843 255
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-588 069	3 162 527
Årets resultat		991 042	435 395
Summa fritt eget kapital		402 974	3 597 923
Summa eget kapital		11 432 220	10 441 178
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	43 557 527	43 996 059
Summa långfristiga skulder		43 557 527	43 996 059
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	438 532	558 532
Förskott från kunder	Not 15	0	1 636
Leverantörsskulder		190 766	90 354
Övriga skulder	Not 16	136 040	136 781
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 194 365	1 145 969
Summa kortfristiga skulder		1 959 704	1 933 272
Summa eget kapital och skulder		56 949 451	56 370 509

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	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	20 - 50
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 834 668	7 643 643
Hyor, bostäder	-613	0
Hyor, lokaler	229 747	219 804
Hyor, garage	287 886	279 615
Hyor, p-platser	237 608	232 420
Hyor, övriga	0	200
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-55 263	-51 936
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-39 207	-29 718
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-25 301	-20 157
Rabatter	-3 192	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 996 608	1 948 389
Summa nettoomsättning	10 462 941	10 222 260

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	2 220	5 840
Övriga avgifter	0	800
Övriga ersättningar	69 722	76 179
Fakturerade kostnader	5 400	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	2
Återvunna fordringar	0	12 127
Övriga rörelseintäkter	132 944	74 714
Försäkringsersättningar	55 459	0
Summa övriga rörelseintäkter	265 743	171 642

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-493 008	-324 504
Reparationer	-469 376	-841 612
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-294 120	-285 700
Försäkringspremier	-155 535	-150 478
Kabel- och digital-TV	-418 216	-416 335
Återbäring från Riksbyggen	6 600	57 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 098	-2 844
Serviceavtal	-2 925	-19 332
Sotning	-7 069	-7 120
Obligatoriska besiktningar	-117 178	-125 820
Bevakningskostnader	-44 418	-19 463
Förbrukningsinventarier	-90 937	-100 676
Vatten	-308 589	-284 776
Fastighetsel	-372 105	-316 418
Uppvärmning	-2 020 745	-2 246 563
Sophantering och återvinning	-323 829	-298 736
Förvaltningsarvode drift	-1 333 443	-1 356 428
Summa driftkostnader	-6 457 992	-6 739 053

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-453 752	-415 248
Lokalkostnader	-33 540	-32 760
Resekostnader	-359	-195
IT-kostnader	-10 235	-10 283
Arvode, yrkesrevisorer	-11 750	-20 125
Övriga förvaltningskostnader	-120 031	-42 083
Kreditupplysningar	-12 161	-11 531
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 281	-60 332
Representation	0	-1 599
Kontorsmateriel	-27 447	-20 327
Telefon och porto	-36 634	-26 715
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	753
Medlems- och föreningsavgifter	-19 680	-19 680
Bankkostnader	-1 925	-1 730
Övriga externa kostnader	-9 332	-24 738
Summa övriga externa kostnader	-783 126	-686 593

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-2 870
Styrelsearvoden	-102 900	-102 033
Sammanträdesarvoden	-71 000	-92 896
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 019	-43 727
Övriga kostnadsersättningar	-10 560	-1 547
Sociala kostnader	-64 300	-62 372
Summa personalkostnader	-292 779	-305 446

Föreningen har inte haft någon anställd personal under året.

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-46 571	-40 657
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 326 528	-1 326 528
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 373 099	-1 367 185

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	13 439
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	35 328	35 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	35 328	48 767

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 683	9 206
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	767	1 227
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 450	10 433

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 942 700	10 942 700
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	52 074 206	52 074 206
Markanläggning	931 421	647 550
	80 481 212	80 197 341
Årets anskaffningar		
Markinventarier	0	283 871
	0	283 871
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 481 212	80 481 212

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 942 700	-10 942 700
Tillkommande utgifter	-18 504 708	-17 178 180
Markanläggningar	-105 412	-64 756
	-29 552 820	-28 185 636
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 326 528	-1 326 528
Årets avskrivning markanläggningar	-46 571	-40 657
	-1 373 099	-1 367 185
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-30 925 919	-29 552 821
Restvärde enligt plan vid årets slut	49 555 292	50 928 391

Varav

Byggnader	0	0
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	32 242 970	33 569 498
Markanläggningar	779 437	826 008

Taxeringsvärden

Bostäder	83 600 000	80 000 000
Lokaler	4 323 000	4 570 000
Totalt taxeringsvärde	87 923 000	84 570 000
varav byggnader	60 411 000	59 282 000
varav mark	27 512 000	25 288 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	368 000	368 000
Summa andra långfristiga fordringar	368 000	368 000

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	180 607	189 027
Skattekonto	753 592	521 408
Summa övriga fordringar	934 199	710 435

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	156 762	155 035
Förutbetalt förvaltningsarvode	113 542	113 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	104 399	104 272
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	16 789
Förutbetalda hyreskostnader	8 515	8 385
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	383 218	397 606

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	43 996 059	44 554 591
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-438 532	-558 532
Långfristig skuld vid årets slut	43 557 527	43 996 059

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,52%	2020-03-01	775 625,00	0,00	8 500,00	767 125,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2020-03-01	3 102 500,00	0,00	34 000,00	3 068 500,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-06-04	775 625,00	0,00	8 500,00	767 125,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-06-04	1 462 641,00	0,00	15 436,00	1 447 205,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2020-06-04	3 102 500,00	0,00	34 000,00	3 068 500,00
SWEDBANK	1,57%	2020-06-28	4 260 000,00	0,00	120 000,00	4 140 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-09-01	2 179 410,00	0,00	23 000,00	2 156 410,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-09-01	3 641 593,00	0,00	38 844,00	3 602 749,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-01	2 904 000,00	0,00	32 000,00	2 872 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-12-01	5 380 763,00	0,00	59 292,00	5 321 471,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-03-01	3 886 200,00	0,00	40 800,00	3 845 400,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2025-06-30	3 878 125,00	0,00	42 500,00	3 835 625,00
STADSHYPOTEK	2,24%	2026-03-30	5 561 600,00	0,00	63 200,00	5 498 400,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2028-03-01	3 644 009,00	0,00	38 460,00	3 605 549,00
Summa			44 554 591,00	0,00	558 532,00	43 996 059,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 438 532 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 754 128 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 41 803 399 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns sex stycken lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 15 Förskott från kunder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	0	1 636
Summa förskott från kunder	0	1 636

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	130 242	131 799
Skuld för moms	4 000	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	5 153
Avräkning hyror och avgifter	2 498	-411
Clearing	-700	240
Summa övriga skulder	136 040	136 781

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	58 203	36 919
Upplupna räntekostnader	49 157	51 642
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	281 568
Upplupna revisionsarvoden	16 875	22 000
Upplupna styrelsearvoden	138 019	134 044
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	35 883
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	14 077	34 483
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	918 034	549 430
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 194 365	1 145 969

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	50 493 000	50 493 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2020-04-24
Ort och datum

Hans Nilsson
Hans Nilsson

Anders Flink
Anders Flink

Barbro Gren
Barbro Gren

Jan Rapp
Jan Rapp

Eva Andersson
Eva Andersson

Jane Ögren
Jane Ögren

Jill Schlberg
Jill Schlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29

Heléne Malmgren
Heléne Malmgren
BoRevisionAB

Mark Mirasomi
Mark Mirasomi
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15, org.nr. 778000-5018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15 för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utän 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.


Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 om att iverkliga verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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. 

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbbyggens Brf Västeråhus nr 15 för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisions sed 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 revisions sed 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 29 / 4 2020


Heléne Maijgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Mark Mirasomi
Av föreningen vald revisor

RBF Västeråshus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västeråshus nr 15 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

