
Årsredovisning

RIKSBYGGENS
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
VÄSTERÅSHUS NR 23
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 778000-5075

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Kassaflödesanalys	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråshus 23 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen har under verksamhetsåret 2010/2011 friköpt marken gällande fastighet Lövhagen 23. Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Lövhagen 7-14, 18 och 20-25 (exkl 23) i Västerås kommun med därpå uppförda 28 st byggnader med 762 lägenheter och 16 lokaler. Byggnaderna som har åsatt värdeår 1967 är belägna på Bofinksvägen 1-41, 2-18, Gråsparvsväg 1-17, 4-36, Grönfinksvägen 1-17, 2-18 samt Lövhagsgatan 3-87.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	2 rkv	3 rok	4 rok	Totalt
79	219	24	404	36	762

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MC-garage	MV-platser	P-platser	Husvagnsp
16	240	2	60	40	16

Total bostadsarea: 56 719 m²
Total lokalarea: 4 034 m²

Årets taxeringsvärde 329 438 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 329 438 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Riksbyggens kontor i Västerås 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.

as

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Teknisk- och ekonomisk förvaltning
Warpmans AB	Fastighetsskötsel och lokalvård
Mälarenergi	Energitjänster
Nokas	Bevakning och störningsjour
Vafab	Sophantering
Com Hem AB	Kabel-TV
Teknik & Idrott	P-plats övervakning

Personal

Åsa Andersson är anställd av föreningen som informationssekreterare på föreningens expedition. Därutöver har Monika Jakobowski anställts för expeditjonsarbetet.

Efter den senaste stämman 2014-11-13 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Göran Winnergren	Ordförande	Stämman	2015
Anders Lindbom	Vice ordförande	Stämman	2016
Henry Öryd	Ledamot	Stämman	2016
Pekka Karvonen	Ledamot	Stämman	2015
Pirkko Ojanen	Ledamot	Stämman	2016
Thomas Olsson	Ledamot	Stämman	2015
Carina Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	
Åsa Andersson	Sekreterare (Adjungerad)	Styrelsen	
Styrelsesuppleanter			
Christos Pantelidis		Stämman	2015
Eva Ljungkrantz		Stämman	2016
Ivan Kljucovic		Stämman	2016
Marcelo Fiusa		Stämman	2015
Monika Jakobowski		Stämman	2016
Björn Sandvall		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Siavash Javidi	Revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Marika Bergström		Stämman
------------------	--	---------

Valberedning

Hans Norling	Sammanställande	Stämman
Gustav Friman		Stämman
Nora Condori		Stämman

Studieorganisations

Pekka Karvonen		Styrelsen
----------------	--	-----------

AS

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 3 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2016-01-01.
Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 605 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 228 tkr och planerat underhåll för 2 521 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2015 och visar på ett underhållsbehov på 33 517 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 3 352 tkr (56 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 5 000 tkr som motsvarar 83 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört investeringar	År
Nybyggnation 36 garage	2002/2003
Miljöbodur	1997/1998
Ventilationsanläggning	1996/1997
Standardförbättring badrum	2009/2010
Nytt föreningshus	2009/2010

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	616
Installationer	1 751
Marktytor	154

Pågående arbeten	År
Balkongrenovering	2014/2015

Avslutade arbeten: (påbörjades förra verksamhetsåret)

- ❖ Målning samt reparation av garagefoder
- ❖ Målning av miljöhusen
- ❖ Passersystem monteras i källarna på Lövhagsgatan.

Påbörjade o avslutade arbeten:

- ❖ Byte av låssystem i samtliga lägenheter
- ❖ Byte av betalningssystem i alla tvättstugor

Påbörjade arbeten: (avslutas nästa verksamhetsår)

- ❖ Kontroll av ventilationen i samtliga lägenheter. (avslutas okt 2016)
- ❖ Balkongrenovering, inför utbyggnad

Pågående arbeten:

- ❖ Balkongrenovering:

Befintligt balkonggolv lagas, väggar och tak målas.

Ny golvplatta (golv) á 70 cm byggs på. Hela plattan målas på undersidan.

Balkongen glasas in med ett ramlöst system och persienner monteras.

OKS

Planerade arbeten: (påbörjas nästa verksamhetsår)

- ❖ Källarfönster skall bytas
- ❖ Hängrännor skall bytas
- ❖ Socklar på fasader skall målas
- ❖ Tak över entréerna skall byggas
- ❖ Markarbeten pga balkongutbyggnaden
- ❖ Några källarnerfarter skall byggas om pga balkongutbyggnad
- ❖ Passersystemet i källarna på Löv skall aktiveras

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för snöröjning samt energitjänster. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån/rörlig ränta.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 2 251 tkr. Avvikelsen beror främst på lägre underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 114% till 149%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 811 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 574 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

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

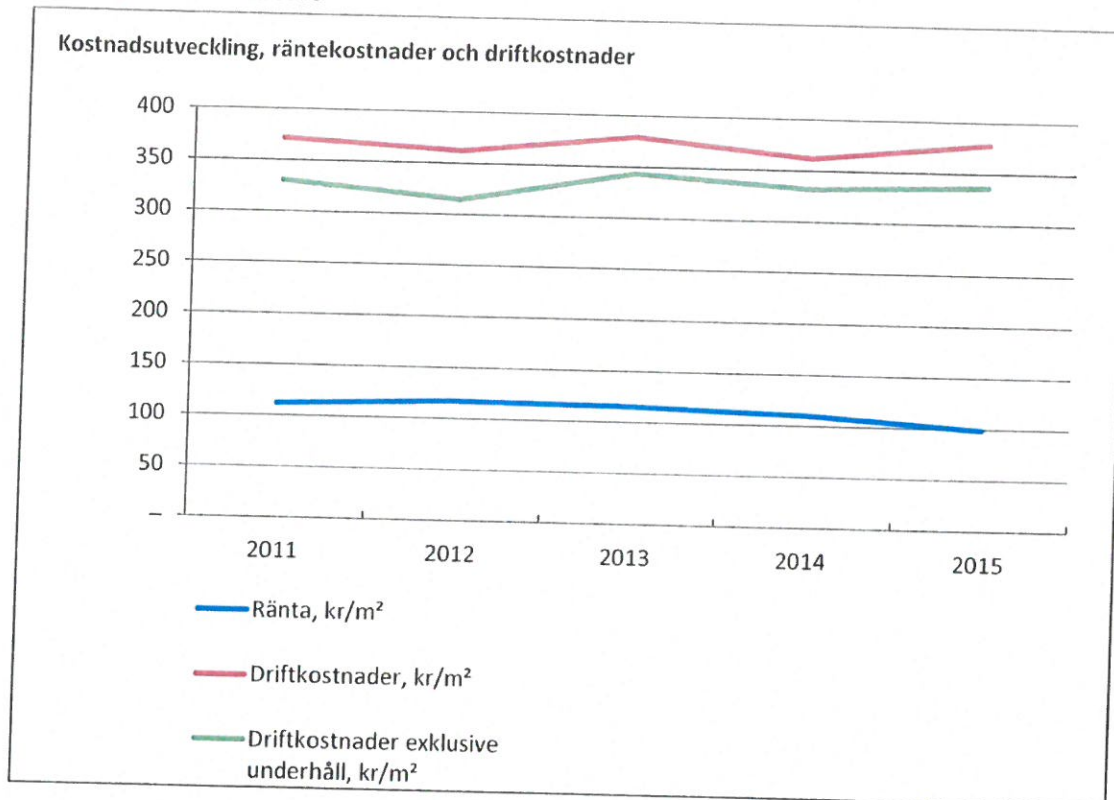
Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 867 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 874 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 92 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 76).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

KS

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	34 901	33 609	32 300	31 237	30 210
Resultat efter finansiella poster	3 763	2 632	573	701	- 1 182
Årets resultat	3 763	2 632	573	701	- 1 182
Resultat före avskrivningar	10 574	9 854	7 297	7 339	5 401
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	5 574	5 854	3 297	3 339	- 9 960
Avsättning till underhållsfond kr/m²	82	66	66	66	253
Balansomslutning	198 787	198 243	198 213	203 224	207 160
Soliditet	14%	12%	11%	10%	10%
Likviditet	149%	114%	77%	72%	50%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	605	587	569	553	536
Bränsletillägg, kr/m²	112	112	112	112	112
Driftkostnader, kr/m²	378	362	379	362	372
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	337	332	344	315	330
Ränta, kr/m²	99	110	115	117	112
Underhållsfond, kr/m²	357	309	273	242	224
Lån, kr/m²	2 614	2 669	2 725	2 815	2 873
Skuldkvot	3,78	3,97	4,17	4,47	4,72

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 344 632
Årets resultat före fondförändring	3 762 857
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-5 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 520 704</u>
Summa överskott	2 628 193

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 628 193
----------------------------	-----------

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

OK

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	34 901 205	33 608 950
Övriga rörelseintäkter	2	7 087 515	7 195 442
Summa rörelseintäkter, m.m.		41 988 719	40 804 392
Rörelsekostnader			
Driftkostnader			
Övriga externa kostnader	3	-22 971 175	-21 984 702
Personalkostnader	4	-1 341 600	-1 526 558
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 226 004	- 909 458
Summa rörelsekostnader	6	-6 811 051	-7 222 350
		-32 349 830	-31 643 068
Rörelseresultat		9 638 889	9 161 324
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	35 052	35 052
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	124 476	147 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-6 035 560	-6 711 326
Summa finansiella poster		-5 876 032	-6 529 233
Resultat efter finansiella poster		3 762 857	2 632 090
Årets resultat		3 762 857	2 632 090

dfs

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	172 601 382	178 637 670
Inventarier, verktyg och installationer	11	2 326 875	1 681 078
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	12	391 748	—
Summa materiella anläggningstillgångar		175 320 005	180 318 748
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	381 000	381 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		381 000	381 000
Summa anläggningstillgångar		175 701 005	180 699 748
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		57 686	54 770
Övriga fordringar	14	152 607	91 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	1 251 176	1 618 900
Summa kortfristiga fordringar		1 461 469	1 765 397
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	16	15 000 000	8 500 000
Summa kortfristiga placeringar		15 000 000	8 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	17	6 624 218	7 278 139
Summa kassa och bank		6 624 218	7 278 139
Summa omsättningstillgångar		23 085 687	17 543 535
SUMMA TILLGÅNGAR		198 786 692	198 243 283

afS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		3 937 613	3 937 613
Fond för yttre underhåll		21 227 115	18 747 819
Summa bundet eget kapital		<u>25 164 728</u>	<u>22 685 432</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 134 664	-1 287 458
Årets resultat		3 762 857	2 632 090
Summa fritt eget kapital		<u>2 628 193</u>	<u>1 344 632</u>
Summa eget kapital		<u>27 792 922</u>	<u>24 030 065</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	155 455 392	158 793 740
Summa långfristiga skulder		<u>155 455 392</u>	<u>158 793 740</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	3 343 476	3 343 476
Leverantörsskulder		826 551	933 961
Övriga skulder	20	6 108 677	6 176 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	5 259 674	4 965 618
Summa kortfristiga skulder		<u>15 538 379</u>	<u>15 419 478</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>198 786 692</u>	<u>198 243 283</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		177 924 100	177 924 100
Summa ställda säkerheter		<u>177 924 100</u>	<u>177 924 100</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter bortsett från övergång till linjär avskrivning avseende materiella anläggningstillgångar..

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 31 269 670 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

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

df

Underhåll/underhållsfond

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

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader och bostadslånepost	Linjär	40	2035
Ventilationsanläggning	Linjär		2015
Miljöbodar			2008
Garage	Linjär		2015
Badrumsförbättringar och stammar*	Linjär	40	2049
Föreningshuset	Linjär	50	2060
Passersystem	Linjär	5	2019
Inventarier	Linjär	5	2019

* Avskrivningsprincipen har ändrats ifrån progressiv till linjär i bokslut 2015.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Immateriella anläggningstillgångar

Reparationslånepost, sista avskrivningen i bokslut 2014.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-06-30	2014-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	34 297 350	33 274 124
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 843 580	-1 158 897
Hyor, bostäder	-	71 200
Hyor, lokaler	197 301	175 584
Hyor, garage	1 200 882	1 200 525
Hyor, p-platser	162 641	164 445
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 33 152	- 40 926
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 33 815	- 39 771
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 12 591	- 5 322
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 33 830	- 27 025
Rabatter	-	- 4 988
	<u>34 901 205</u>	<u>33 608 950</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	6 356 449	6 361 175
Tvättstugeavgifter	117 933	115 562
Hyresintäkter övernattningslägenhet och föreningslokal	116 070	119 735
Elavgifter	7 690	7 800
Parkeringstillstånd	253 184	199 783
Ersättning felsorterade sopor	5 000	7 000
Ersättning vattenskador	10 728	77 500
Övriga intäkter och ersättningar	78 432	207 954
Återvunna fordringar	11 744	61 888
Inkassointäkter	20 798	37 045
Försäkringsersättningar	1 696	-
Erhållna bidrag	107 791	-
	<u>7 087 515</u>	<u>7 195 442</u>

063

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	1 228 192	1 583 040
Underhåll	2 520 704	1 812 020
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	1 031 546	1 011 734
Tomträttsavgäld	640 900	640 900
Försäkringspremier	455 644	456 903
Kabel- och digital-TV	306 562	301 657
Fastighetsskötsel	4 102 045	4 043 738
Trädgårdsskötsel	50 101	44 839
Återbäring från Riksbyggen	- 8 500	- 7 000
Systematiskt brandskyddsarbete	4 735	32 699
Städning gemensamma utrymmen	19 746	18 717
Sotning	-	40 800
Bevakningskostnader	49 910	71 188
Snö- och halkbekämpning	386 290	140 082
Förbrukningsmateriel	371 922	550 256
Fordons- och maskinkostnader	1 655	-
Vatten	1 622 553	1 253 487
El	1 326 436	1 523 799
Uppvärmning	7 724 150	7 381 395
Sophantering och återvinning	1 136 584	1 084 447
	<u>22 971 175</u>	<u>21 984 702</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	220 371	289 558
Förvaltningsarvode	575 574	555 052
Hyra av kontorsutrustning	38 050	79 115
Bidrag till Råbybladet	-	6 500
IT-kostnader	13 935	21 489
Juridiska kostnader	36 163	46 822
Arvode, yrkesrevisorer	22 000	33 000
Möteskostnader	41 168	44 020
Övriga förvaltningskostnader	61 274	900
Representation	36 611	9 530
Kontorsmateriel	100 099	21 205
Telefon och porto	9 326	8 808
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	677
Befarade förluster hyror/avgifter/kundfordringar	-	75 648
Tidskrifter och facklitteratur	-	1 200
Medlems- och föreningsavgifter	53 340	53 340
Köpta tjänster	52 007	272 184
Konsultarvoden	67 844	-
Bankkostnader	7 744	7 512
Advokat och rättegångskostnader	6 092	-
	<u>1 341 600</u>	<u>1 526 558</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till övrig personal	498 652	353 123
Fast styrelsearvode	156 196	143 466
Sammanträdesarvoden	83 466	42 315
Arvode till valberedningen	7 923	3 708
Övriga ersättningar	39 040	15 766
Arvoden uppdragstagare	120 715	104 600
Övriga ersättningar till förtroendevalda	4 473	1 260
Föreningsvald revisor	4 580	4 536
Utbildning, förtroendevalda	975	–
Summa	916 020	668 774
Sociala kostnader	309 984	240 684
(varav pensionskostnader)	23 013	25 548
	1 226 004	909 458

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Reparationslånepost	–	2 181 593
Byggnader och bostadslånepost	1 528 575	1 528 575
Föreningshus	193 203	193 203
Badrumsförbättringar och stammar	3 860 756	2 374 582
Garage	258 149	258 143
Ventilationsanläggning	195 605	195 604
Möbler	23 221	20 597
Passersystem	751 542	470 053
	6 811 051	7 222 350

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på garantikapitalbevis (andelar i Riksbyggen)	35 052	35 052
	35 052	35 052

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	3 548	3 199
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	109 105	142 914
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	10 720	583
Övriga ränteintäkter	1 103	344
	124 476	147 041

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	6 035 022	6 711 131
Övriga räntekostnader	538	195
<i>afs</i>	6 035 560	6 711 326

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	65 087 081	65 087 081
Bostadslånepost	7 299 681	7 299 681
Mark	2 570 000	2 570 000
Föreningshuset	9 660 166	9 660 166
Ventilationsanläggning	3 055 841	3 055 841
Miljöbodan	1 783 920	1 783 920
Garage	3 036 983	3 036 983
Standardförbättringar badrum	145 000 000	145 000 000
Summa anskaffningsvärden	237 493 672	237 493 672
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader och bostadslånepost	-40 786 672	-39 258 097
Föreningshuset	- 772 812	- 579 609
Ventilationsanläggning	-2 860 236	-2 664 632
Miljöbodan	-1 783 920	-1 783 920
Garage	-2 778 834	-2 520 691
Standardförbättringar badrum	-9 873 528	-7 498 946
	-58 856 002	-54 305 895
Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost	-1 528 575	-1 528 575
Årets avskrivning föreningshuset	- 193 203	- 193 203
Årets avskrivning ventilationsanläggning	- 195 605	- 195 604
Årets avskrivning garage	- 258 149	- 258 143
Årets avskrivning standardförbättringar badrum	-3 860 756	-2 374 582
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-64 892 290	-58 856 002
Restvärde enligt plan vid årets slut	172 601 382	178 637 670
Varav		
Byggnader och bostadslånepost	30 071 515	31 600 090
Mark	2 570 000	2 570 000
Föreningshuset	8 694 151	8 887 354
Ventilationsanläggning	—	195 605
Garage	—	258 149
Standardförbättringar badrum	131 265 716	135 126 472
Taxeringsvärden		
bostäder	321 000 000	321 000 000
lokaler	8 438 000	8 438 000
Totalt taxeringsvärde	329 438 000	329 438 000
varav byggnader	240 960 000	240 960 000

OFS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Möbler	102 987	102 987
Passersystem	2 160 840	909 250
	<u>2 263 827</u>	<u>1 012 237</u>
Årets anskaffningar		
Möbler	13 111	–
Passersystem	1 407 449	1 251 590
	<u>1 420 560</u>	<u>1 251 590</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>3 684 387</u>	<u>2 263 827</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Möbler	- 82 388	- 61 791
Installationer	- 500 361	- 30 308
	<u>- 582 749</u>	<u>- 92 099</u>
Årets avskrivningar		
Möbler	- 23 221	- 20 597
Installationer	- 751 542	- 470 053
	<u>- 774 763</u>	<u>- 490 650</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 357 512</u>	<u>- 582 749</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>2 326 875</u>	<u>1 681 078</u>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader, balkongrenovering	391 748	–
	<u>391 748</u>	<u>–</u>

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

762 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	381 000	381 000
	<u>381 000</u>	<u>381 000</u>

Not 14 Övriga fordringar

Skattefordringar	10 055	29 867
Skattekonto	142 552	61 860
	<u>152 607</u>	<u>91 727</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	13 792	24 025
Förutbetalda försäkringspremier	229 348	225 010
Förutbetalt förvaltningsarvode	148 044	139 743
Förutbetald kabel-tv-avgift	77 083	76 198
Övriga förutbetalda kostnader	622 684	983 216
Förutbetald tomträttsavgäld	160 225	160 225
Övriga periodiserade kostnader	–	10 483
	<u>1 251 176</u>	<u>1 618 900</u>



Not 16 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				15 000 000	8 500 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	6 000 000	0,50	2015-07-09	
	90 dagar	3 000 000	0,50	2015-07-15	
	90 dagar	6 000 000	0,50	2015-08-18	

Not 17 Kassa och bank

Handkassa	14 657	6 594
Handelsbanken affärskonto	1 624 441	1 270 222
Förvaltningskonto i Swedbank	4 985 120	6 001 323
	<u>6 624 218</u>	<u>7 278 139</u>

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	374 867	3 562 746	18 747 819	-1 287 458	2 632 090
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 632 090	-2 632 090
Reservering underhållsfond lanspråktagande av underhållsfond			5 000 000	-5 000 000	
Årets resultat			-2 520 704	2 520 704	3 762 857
Vid årets slut	374 867	3 562 746	21 227 115	-1 134 664	3 762 857

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 3 762 857 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad."

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 283 561 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

dfs

2015-06-30 2014-06-30

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	158 798 868	162 137 216
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-3 343 476	-3 343 476
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	155 455 392	158 793 740

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,06%	2018-03-30	6 797 238		68 832	6 728 406
STADSHYPOTEK	2,64%	2016-12-30	9 651 500		97 000	9 554 500
SWEDBANK HYPOTEK	1,04%	90 dagar	7 218 750			7 218 750
SWEDBANK HYPOTEK	1,26%	90 dagar	10 286 984		353 584	9 933 400
SWEDBANK HYPOTEK	1,26%	90 dagar	1 840 000		40 000	1 800 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,29%	2024-12-18	12 480 000		130 000	12 350 000
SWEDBANK HYPOTEK	2,67%	2019-02-25	3 251 271		149 484	3 101 787
SWEDBANK HYPOTEK	2,67%	2019-02-25	1 338 156		60 828	1 277 328
SWEDBANK HYPOTEK	2,67%	2019-02-25	1 365 886		62 088	1 303 798
SWEDBANK HYPOTEK	2,67%	2019-02-25	1 514 892		68 856	1 446 036
SWEDBANK HYPOTEK	3,26%	2018-11-23	6 088 371		63 600	6 024 771
SWEDBANK HYPOTEK	3,77%	2022-12-20	9 200 000		200 000	9 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,94%	2022-03-25	6 862 500		150 000	6 712 500
SWEDBANK HYPOTEK	4,19%	2016-02-25	13 875 000		375 000	13 500 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,35%	2017-02-24	14 400 000		150 000	14 250 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,40%	2020-09-25	1 476 507		80 400	1 396 107
SWEDBANK HYPOTEK	4,40%	2020-09-25	1 765 940		42 000	1 723 940
SWEDBANK HYPOTEK	4,43%	2020-09-25	5 999 221		521 676	5 477 545
SWEDBANK HYPOTEK	4,50%	2018-02-23	13 725 000		225 000	13 500 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,64%	2019-02-25	9 200 000		200 000	9 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,78%	2020-02-25	9 200 000		200 000	9 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,93%	2016-01-26	4 600 000		100 000	4 500 000
SWEDBANK HYPOTEK	5,44%	2020-12-01	10 000 000			10 000 000
			162 137 216		3 338 348	158 798 868

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 3 343 476 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 343 476 kr årligen.

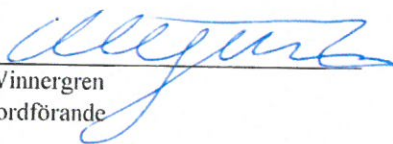
Not 20 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	6 001 056	6 050 090
Depositionsavgifter	60 416	80 646
Skuld sociala avgifter och skatter	47 085	30 308
Kortfristiga skulder till medlemmar		15 380
Avräkning Riksbyggen	120	-
	6 108 677	6 176 424

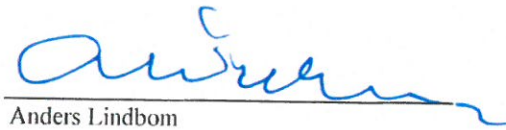
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	145 639	118 100
Upplupna räntekostnader	1 076 165	1 166 963
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	490 482	–
Upplupna kostnader för renhållning	1 788	213 819
Upplupna revisionsarvoden	28 125	28 535
Upplupna styrelsearvoden	210 410	197 672
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	81 088	251 241
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	3 225 977	2 989 288
	<u>5 259 674</u>	<u>4 965 618</u>

Västerås 2015-10-14




Göran Winnergren
Styrelseordförande



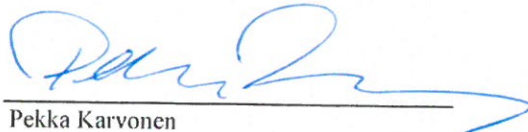
Anders Lindbom



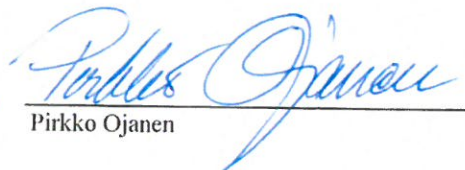
Thomas Olsson



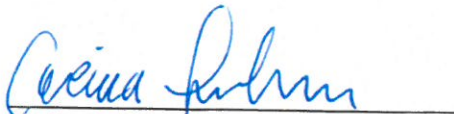
Henry Öryd



Pekka Karvonen



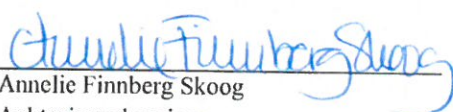
Pirkko Ojanen




Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/10 2015.

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Slavash Javidi
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 23, org.nr 778000-5075

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 23 för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsår 2013-07-01 - 2014-06-30 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 november 2014 med omodifierade uttalanden i sin rapport om årsredovisningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 23 för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30.

Styrelsens ansvar

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

Revisorernas ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Västerås 20/10 2015

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Stavash Javidi
Föreningsvald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

Interimsskulder

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

RBF VÄSTERÅSHUS 23

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF VÄSTERÅSHUS 23 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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