



2014



Årsredovisning

**Riksbyggens Bostadsrättsförening  
Västeråshus nr 17, Kolarhagen**



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen

Tid: **Torsdagen den 7e maj 2015, klockan 19.00**

Lokal: **Aulan i gamla Sjuksköterskeskolan, ingång 21 (se vägbeskrivning i "för 17:0n")  
Bakom Hemdals familjeläkarmottagning**

- 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 och suppleanter på högst 2 år. I tur att avgå är ordinarie ledamöter Elisabet Norgren, Inger Karlsson och Krister Strand samt suppleanterna Andras Holmgren och Allan Sandström.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
  1. Hänskjutna ärenden från styrelsen
  2. Inkomna motioner från medlemmar
- 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	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

## Föreningens verksamhet

### 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 innehar med tomträtt fastigheterna Barrträdet 1, Kolbotten 10, Lövträdet 1, Trädkronan 1 och Trädkronan 2 i Västerås kommun. På tomträtterna har det uppförts 17 stycken huskroppar samt en parkeringsanläggning. Byggnaderna är uppförda 1956-1960 och omfattar en affärsdel på Odensviplatsen 2 och 3 samt en bostadsdel. Bostadsdelen fördelar sig i fyra olika hustyper - ett höghus i 10 våningar inrymmande 124 lägenheter på Norrbygatan 3 A-F, fyra stycken punkthus i 10 våningar inrymmande totalt 204 lägenheter på Kumlagatan 3 och 9 samt Odensvigatan 3 och 7, fem låghus i tre våningar inrymmande totalt 96 lägenheter på Kumlagatan 1 A-C, 5 A-C, 7 A-C, 11 A-D och Norrbygatan 5 A-C samt de tre loftgångshusen i fyra våningar inrymmande totalt 84 lägenheter på Odensvigatan 1, 5 och 9.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	Totalt
44	179	201	72	9	3	508

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	MC-garage	P-platser med MV	P-platser
22	111	2	162	248

Total bostadsarea: 36 613 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 2 586 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 210 139 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 210 139 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den sänktes med 4 kr/kvm (0,73%).  
Värmeavgifterna höjdes vid samma tidpunkt med 3,4%.  
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.  
Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 546 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 957 tkr och planerat underhåll för 845 tkr.  
Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

OR

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast oktober 2014. Bostadsrättsföreningen har ett genomsnittligt underhållsbehov om 3.000 tkr per år motsvarande 73,81 kr per kvm och år. Avsättningen för verksamhetsåret 2014 sker med 3.000 tkr.

Investeringar	År
Fönsterbyte	1994
Installation av hissar i Odensvig 1, 5 och 9	1995
Utbyte av vissa lägenhetsdörrar	1996
Nya vattenledningar och kulvert i mark	2000
Ombyggnad av värmecentral	2000 + 2003
Takomläggning på låghus och loftgångshus	2001-2002
Installation av bredband	2003

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Gemensamma utrymmen	351
Installationer	48
Huskropp utvändigt	405
Markytor	41

#### Stambyte och badrumsrenovering

Stambyte och badrumsrenovering av samtliga lägenheter som påbörjades i slutet av augusti 2007 färdigställdes i slutet av februari 2010. Kostnaden för entreprenaden slutade på ca 105 miljoner inklusive pantbrevskostnader, kreditivräntor samt ändrings- och tilläggsarbeten.

#### Färdigställd hissentreprenad

Hissentreprenaden som omfattar utbyte av hissdörrar på Odensvigatan 1, 5 och 9 samt nya hissar på Kumlagatan 3 och 9, Norrbygatan 3 samt Odensvigatan 3 och 7 påbörjades i november 2009 och färdigställdes under 2011. Kostnaden för entreprenaden uppgick till 18,2 mkr. Byggnadskreditivet i Handelsbanken är 2011 placerat hos Stadshypotek.

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.

#### Föreningen har ingått följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Warpmans AB	Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv
Mälarenergi AB	Drift, underhåll samt förbrukningsgaranti avseende el och värme
G4S AB	Larm och bevakning
VVBAB	Larm och bevakning

AS

Efter den senaste stämman 2014-05-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Elisabet Norgren	Ordförande	Stämman	2015
Göran Sohlman	Vice ordförande	Stämman	2016
Inger Karlsson	Sekreterare	Stämman	2015
Jörgen Benström	Ledamot	Stämman	2016
Krister Strand	Ledamot	Stämman	2015
Birgitta Holmberg	Ledamot	Stämman	2016
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	
 <i>Styrelsesuppleanter</i>			
Andreas Holmgren		Stämman	2015
Laila Sohlberg-Stenbom		Stämman	2016
Allan Sandström		Stämman	2015
Henrik Ortman		Stämman	2016
Maria Grandin		Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

##### *Ordinarie revisorer*

Göran Åhlén	Föreningsvald revisor	Stämman	2015
Lars Ericson	Föreningsvald revisor	Stämman	2015
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman	2015

##### *Revisorssuppleanter*

Maj Karlsson		Stämman	2015
--------------	--	---------	------

##### *Valberedning*

Gabriella Bogardi		Stämman	2015
Mattias Bouvin		Stämman	2015

#### Firmateckning

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

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets resultat, 3 116 tkr före fondförändringar, blev 659 tkr bättre än föregående år. Större positiva förändringar avsåg högre intäkter för värmeavgifter (159 tkr) samt lägre kostnader för underhåll (1 492 tkr), förvaltning (347 tkr), kabeltv (124 tkr), fastighetsskötsel (132 tkr), städning (77 tkr), snöröjning (63 tkr), förbrukningsmaterial (84 tkr), uppvärmning (332 tkr), köpta tjänster (100 tkr) och räntekostnader (395 tkr). Större negativa förändringar hänförs till högre kostnader för reparationer (430 tkr), vatten (38 tkr), löner inkl soc avgifter (572 tkr), avskrivningar (1 405 tkr) samt minskade ränteutgifter (50 tkr).

Årets resultat före fondförändringar blev 2 696 tkr bättre än budgeterat. Större positiva budgetavvikelser hänförs till ökade intäkter (240 tkr), lägre kostnader för underhåll (3 345 tkr), förvaltning (446 tkr), kabeltv (123 tkr), snöröjning (158 tkr), förbrukningsmaterial (105 tkr), el (73 tkr) samt uppvärmning (665 tkr). Större negativa budgetavvikelser hänförs till högre kostnader för reparationer (407 tkr), besiktningar (102 tkr), personal (550 tkr) samt avskrivningar (1 364 tkr).

Föreningens likvida medel inklusive kortfristiga placeringar minskade med 5 010 tkr till 10 035 tkr och rörelsekapitalet minskade med 1 169 tkr till 5 216 tkr.

Styrelsens budget för verksamhetsåret 2015 visar på ett beräknat underskott på 620 tkr före fondförändringar.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 986 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 102 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-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

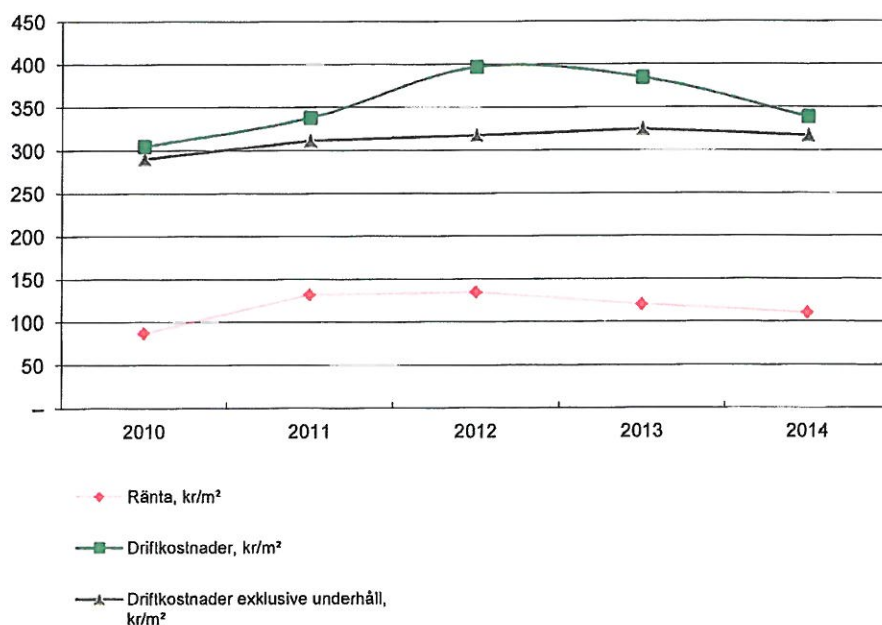
## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 632 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 55 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 64 st). Föreningens samtliga lägenheter samt två lokaler är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen disponerar nio stycken lokaler till expedition, verkstad, personalutrymmen samt studie- och fritidsverksamhet. Övriga lokaler, förrådsutrymmen, garage och parkeringsplatser är upplåtna med hyresrätt.

## Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



065

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning	28 178	27 994	27 678	27 179	26 164
Årets resultat	3 116	2 458	1 382	2 817	2 712
Resultat efter finansiella poster	3 116	2 458	2 458	1 382	2 817
Resultat före avskrivningar	8 102	6 039	4 913	6 023	6 992
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	5 102	3 039	2 213	3 023	3 992
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	77	77	69	77	77
Balansomslutning	151 412	161 284	166 918	171 733	172 110
Soliditet	26%	22%	20%	19%	17%
Likviditet	185%	164%	255%	254%	195%
Avgifts- och hyresbortfall	0,42%	0,39%	0,44%	0,61%	0,60%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	546	550	550	550	534
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	122	118	109	101	93
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	338	384	397	338	304
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	317	325	317	311	290
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	110	120	134	132	87
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	509	454	437	447	397
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 765	3 085	3 278	3 454	2 997

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> samt bränsletillägg kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lånkr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	15 925 625
Årets resultat före fondförändring	3 116 143
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	844 893
Summa överskott	<u>16 886 661</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 16 886 661

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





# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	23 146 626	23 125 828
Övriga rörelseintäkter	2	5 031 030	4 868 266
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>28 177 657</b>	<b>27 994 094</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-13 261 797	-15 061 021
Fastighetsadministration	4	-1 569 029	-1 971 811
Personalkostnader	5	-1 164 596	- 496 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-4 985 784	-3 581 050
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 981 205</b>	<b>-21 110 398</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 196 451</b>	<b>6 883 697</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	234 741	284 856
Räntekostnader och liknande poster	8	-4 315 050	-4 711 030
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-4 080 309</b>	<b>-4 426 174</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 116 143</b>	<b>2 457 523</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 116 143</b>	<b>2 457 523</b>

05

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	138 406 855	143 359 017
Maskiner och inventarier	10	78 390	74 278
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>138 485 245</b>	<b>143 433 295</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	1 550 000	1 550 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>140 035 245</b>	<b>144 983 295</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		36 517	13 394
Övriga fordringar	12	511 395	446 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	793 819	795 702
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 341 731</b>	<b>1 255 459</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	14	7 500 000	8 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>7 500 000</b>	<b>8 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	15	2 535 369	7 045 508
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 535 369</b>	<b>7 045 508</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 377 100</b>	<b>16 300 967</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 412 345</b>	<b>161 284 262</b>

AB

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		2 114 507	2 114 507
Fond för yttre underhåll		19 935 093	17 779 986
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>22 049 600</u>	<u>19 894 493</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		13 770 518	13 468 103
Årets resultat		3 116 143	2 457 523
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>16 886 661</u>	<u>15 925 625</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>38 936 261</b></u>	<u><b>35 820 118</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	<u>106 314 942</u>	<u>115 548 514</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>106 314 942</u>	<u>115 548 514</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	2 079 564	5 365 327
Leverantörsskulder		973 987	824 371
Skatteskulder	18	13 823	–
Övriga kortfristiga skulder	19	975 809	877 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	<u>2 117 960</u>	<u>2 848 768</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>6 161 143</u>	<u>9 915 630</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>151 412 345</b></u>	<u><b>161 284 262</b></u>

## STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

### Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning 165 903 800 165 903 800

### Summa ställda säkerheter

165 903 800 165 903 800

Varav fastighetsinteckningar i eget förvar

16 576 900 16 576 900

### Ansvarförbindelser

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, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014. Bytet av principerna har medfört ökade avskrivningskostnader på grund av att föreningen från och med räkenskapsåret 2014 skriver av samtliga materiella anläggningstillgångar enligt rak avskrivningsplan då BFNAR 2009:1 ej tillåter progressiva avskrivningsplaner. I övrigt har bytet av principer ej medfört några väsentliga effekter.

## 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 593 941 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

CF3

## 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
Reparationslånepost			2010
Byggnader	Rak	25	2021
Fönster (1994)	Rak	39	2034
Dörrar (1996)	Rak	50	2045
Värmecentral etapp 1 (2000)	Rak	44	2043
Värmecentral etapp 2 (2003)	Rak	35	2037
Stambyte och badrum (2010)	Rak	40	2047
<i>Ändrad avskrivningsplan stambyte från progressiv till rak under 2014.</i>			
Ombyggnad hissar, maskin (2011)	Rak	25	2035
Omb. hissar, gejdrar och korg (2011)	Rak	50	2060
Maskiner och inventarier (2011)	Rak	5	2015
Maskiner och inventarier (2012)	Rak	5	2016
Maskiner och inventarier (2013)	Rak	5	2017
Maskiner och inventarier (2014)	Rak	5	2018

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

#### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	20 000 085	20 149 557
Årsavgifter, lokaler	196 413	133 468
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 70 419	- 69 175
Hyror, lokaler	1 928 579	1 883 019
Hyror, garage	490 864	490 864
Hyror, p-platser	699 210	627 510
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 72 608	- 67 200
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 627	- 244
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 23 870	- 21 972
	<u>23 146 626</u>	<u>23 125 828</u>

#### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, bostäder	4 456 654	4 310 609
Bränsleavgifter, övrigt	199 621	186 176
Övriga ersättningar övernattningslägenhet	20 990	21 550
Parkeringsavgifter, bastu/gym	78 034	77 147
Ersättning från Västerås stad (skötsel mark)	-	127 812
Återvunna fordringar	1 529	-
Inkassointäkter	5 510	8 660
Övriga rörelseintäkter	258 996	136 312
Försäkringsersättningar	9 696	-
	<u>5 031 030</u>	<u>4 868 266</u>

CE

2014-12-31      2013-12-31

**Not 3 Driftkostnader**

Reparationer	956 790	526 428
Underhåll	844 893	2 337 161
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	694 390	694 390
Tomträttsavgäld	1 472 000	1 472 000
Arrende P-platser	78 040	78 040
Försäkringspremier	187 504	179 840
Kabel- och digital-TV	178 516	302 668
Fastighetsskötsel	1 674 086	1 805 923
Trädgårdsskötsel	9 764	12 285
Återbäring från Riksbyggen	- 6 400	- 8 100
Städning gemensamma utrymmen	3 332	80 467
Sotning	2 526	–
Service och besiktning av hissar	178 750	136 579
Bevakningskostnader	181 644	175 505
Snö- och halkbekämpning	102 324	165 475
Förbrukningsmateriel	139 646	223 829
Vatten	669 522	631 188
El	1 011 772	1 013 185
Uppvärmning	4 156 662	4 488 544
Sophantering och återvinning	726 034	745 614
	<u>13 261 797</u>	<u>15 061 021</u>

**Not 4 Fastighetsadministration**

Förvaltningsarvode	684 632	961 953
Drift och underhåll av värme och ventilationssystem*	495 490	564 863
Lokalkostnader	21 179	22 719
IT-kostnader	8 377	10 276
Juridiska kostnader	8 483	12 285
Arvode, yrkesrevisorer	49 750	13 785
Möteskostnader	21 881	44 839
Övriga förvaltningskostnader	1 800	–
Kreditupplysningar	13 696	17 586
Representation	45 315	39 949
Kontorsmateriel	73 453	52 660
Telefon och porto	25 156	21 957
Konstaterade förluster hyror/avgifter	9	20
Medlems- och föreningsavgifter	35 560	35 660
Köpta tjänster	18 878	118 600
Bankkostnader	520	180
Advokat och rättegångskostnader	64 849	54 479
	<u>1 569 029</u>	<u>1 971 811</u>

\* Styrelsen har tecknat ett avtal med Mälarenergi från 2009-03-01 innefattande drift och underhåll av värme- och ventilationssystem i utbyte mot en fast förbrukning av el och fjärrvärme. I avtalet finns även en vinst-delningsklausul där föreningen erhåller återbetalning om den garanterande förbrukningen underskrids.

af

2014-12-31      2013-12-31

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till övrig personal	373 490	–
Uttagsskatt övrig personal	–	- 45 656
Löneskatt på pensionskostnader	13 823	–
Övriga kostnadsersättningar	2 838	–
Fast styrelsearvode	173 000	171 181
Sammanträdesarvoden	125 198	107 653
Arvode till valberedningen	–	–
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst till styrelsemedlemmar	13 875	10 747
Arvoden till uppdragstagare	168 219	160 953
Övriga kostnadsersättningar	3 344	4 153
Föreningsvald revisor	10 350	7 284
Pensionskostnader	4 508	3 578
Summa	888 645	419 893
Sociala kostnader	275 951	76 622
	1 164 596	496 515

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	564 000	564 000
Fönster	348 800	348 800
Dörrar	55 200	55 200
Värme etapp 1	257 800	257 800
Värme etapp 2	260 000	260 000
Stambyte och badrumsrenovering	2 921 022	1 523 835
Hissar, maskin	363 560	363 560
Hissar, gejdrar och korg	181 780	181 780
Inventarier	33 622	26 075
	4 985 784	3 581 050

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	5 822	6 584
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	80 221	149 850
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 334	202
Övriga ränteintäkter	1 732	1 120
Övriga finansiella intäkter	145 632	127 100
	234 741	284 856

**Not 8 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader för fastighetslån	4 315 050	4 709 743
Övriga räntekostnader	–	27
Övriga finansiella kostnader	–	1 260
	4 315 050	4 711 030

OKS

2014-12-31      2013-12-31

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	26 667 790	26 667 790
Fönster	16 741 402	16 741 402
Dörrar	2 911 083	2 911 083
Värme etapp 1	11 154 017	11 154 017
Värme etapp 2	9 000 000	9 000 000
Bredband	1 680 982	1 680 982
Stambyte och badrumsrenovering	105 148 924	105 148 924
Hissrenovering	18 178 815	18 178 815
Summa anskaffningsvärden	191 483 013	191 483 013

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-22 160 020	-21 596 020
Fönster	-9 510 000	-9 161 200
Dörrar	-1 160 900	-1 105 700
Värme etapp 1	-3 609 200	-3 351 400
Värme etapp 2	-2 804 545	-2 544 545
Bredband	-1 680 982	-1 680 982
Stambyte och badrumsrenovering	-5 834 172	-4 310 337
Hissar, maskin	- 909 728	- 546 168
Hissar, gejdrar och korg	- 454 449	- 272 669
	-48 123 996	-44 569 021

Årets avskrivning byggnader	- 564 000	- 564 000
Årets avskrivning fönster	- 348 800	- 348 800
Årets avskrivning dörrar	- 55 200	- 55 200
Årets avskrivning värme etapp 1	- 257 800	- 257 800
Årets avskrivning värme etapp 2	- 260 000	- 260 000
Årets avskrivning stambyte och badrumsrenovering	-2 921 022	-1 523 835
Årets avskrivning hissar, maskin	- 363 560	- 363 560
Årets avskrivning hissar, gejdrar och korg	- 181 780	- 181 780
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-53 076 158	-48 123 996

Restvärde enligt plan vid årets slut      138 406 855      143 359 017

Varav

Byggnader	3 943 770	4 507 770
Fönster	6 882 602	7 231 402
Dörrar	1 694 983	1 750 183
Värme etapp 1	7 287 017	7 544 817
Värme etapp 2	5 935 455	6 195 455
Stambyte och badrumsrenovering	96 393 730	99 314 752
Hissar, maskin	7 816 534	8 180 094
Hissar, gejdrar och korg	8 452 764	8 634 544

Taxeringsvärden

bostäder	201 000 000	201 000 000
lokaler	9 139 000	9 139 000
Totalt taxeringsvärde	210 139 000	210 139 000
varav byggnader	152 600 000	152 600 000

AS



2014-12-31      2013-12-31

**Not 10 Maskiner och inventarier**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	130 377	99 640
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	37 734	30 737
Summa anskaffningsvärden	168 111	130 377
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 56 099	- 30 024
	- 56 099	- 30 024
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 33 622	- 26 075
	- 33 622	- 26 075
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 89 721	- 56 099
Restvärde enligt plan vid årets slut	78 390	74 278

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

3100 Garantikapitalbevis å 500 kronor i Intresseföreningen	1 550 000	1 550 000
	1 550 000	1 550 000

**Not 12 Övriga fordringar**

Skattefordringar	165 260	165 260
Skattekonto	64 208	59 584
Fordran avräkning Mälarenergi	281 927	221 519
	511 395	446 363

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	3 032	14 280
Förutbetalda försäkringspremier	189 383	187 504
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 116	117 446
Förutbetald kabel-tv-avgift	44 109	43 595
Övriga förutbetalda driftkostnader	51 030	64 878
Övriga förutbetalda kostnader	19 149	-
Förutbetald tomträtsavgäld	368 000	368 000
	793 819	795 702

AB

2014-12-31 2013-12-31

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen				7 500 000	8 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum	
	90 dagar	3 000 000	0,75	2015-03-09	
	90 dagar	4 500 000	0,75	2015-03-15	
				7 500 000	8 000 000

**Not 15 Kassa och bank**

Bankmedel	144 662	77 147
Förvaltningskonto i Swedbank	2 390 708	6 968 361
	2 535 369	7 045 508

**Not 16 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	2 114 507	17 779 986	13 468 103	2 457 523
Disposition enl årsstämmobeslut			2 457 523	-2 457 523
Avsättning till underhållsfond		3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 844 893	844 893	
Årets resultat				3 116 143
Vid årets slut	2 114 507	19 935 093	13 770 518	3 116 143

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	108 394 506	120 913 841
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-2 079 564	-5 365 327
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	106 314 942	115 548 514

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,72%	90 dagar	5 516 697		127 556	5 389 141
STADSHYPOTEK	1,77%	90 dagar	6 700 040		134 000	6 566 040
STADSHYPOTEK	1,78%	90 dagar	5 989 777		64 932	5 924 845
STADSHYPOTEK			5 299 992		5 299 992	0
STADSHYPOTEK			1 860 000		1 860 000	0
STADSHYPOTEK	3,45%	2015-12-01	6 100 056		49 972	6 050 084
STADSHYPOTEK	3,51%	2015-06-01	2 790 000		60 000	2 730 000
STADSHYPOTEK	3,72%	2016-06-01	4 650 000		100 000	4 550 000
STADSHYPOTEK	3,89%	2017-06-01	4 650 000		100 000	4 550 000
STADSHYPOTEK	3,89%	2017-06-01	4 650 000		100 000	4 550 000
STADSHYPOTEK	3,99%	2018-06-01	9 300 000		200 000	9 100 000
STADSHYPOTEK	4,03%	2017-01-30	5 901 934		60 072	5 841 862
STADSHYPOTEK			3 279 779		3 279 779	0
STADSHYPOTEK	4,11%	2019-06-01	23 250 000		500 000	22 750 000
STADSHYPOTEK	4,20%	2020-06-01	23 250 000		500 000	22 750 000
STADSHYPOTEK	4,81%	2016-01-30	5 940 566		63 032	5 877 534
SWEDBANK HYPOTEK	5,61%	2015-03-26	1 785 000		20 000	1 765 000
			<b>120 913 841</b>		<b>12 519 335</b>	<b>108 394 506</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 079 564 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 318 256 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 97 996 686 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*af*

2014-12-31      2013-12-31

**Not 18 Skatteskulder**

Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	13 823	–
	<u>13 823</u>	<u>–</u>

**Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	888 393	852 557
Skuld för moms	50 926	20 497
Skuld sociala avgifter och skatter	26 013	3 711
Avräkningsskuld Riksbyggen	150	400
Avräkningsskuler medlemmar	10 327	–
	<u>975 809</u>	<u>877 165</u>

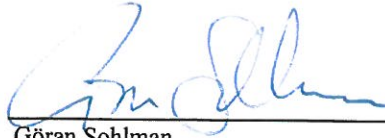
**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

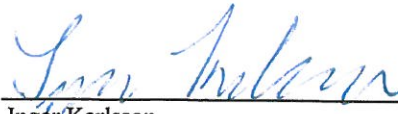
Upplupna semesterlöner och sociala avgifter	113 728	94 721
Upplupna räntekostnader	114 078	151 108
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 718	6 776
Upplupna kostnader för renhållning	–	4 577
Upplupna revisionsarvoden	42 350	13 500
Upplupna styrelsearvoden	244 690	250 019
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 017	307 598
Beräknat förvaltningsarvode	122 884	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 424 495	2 020 469
	<u>2 117 960</u>	<u>2 848 768</u>

afS

Västerås 2015-04-09

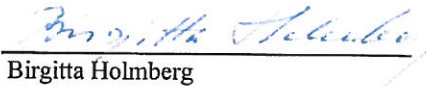
  
Elisabet Norgren

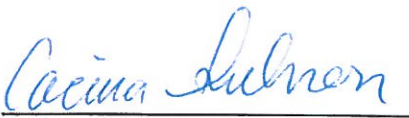
  
Göran Sohlman

  
Inger Karlsson

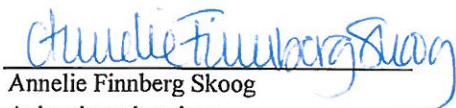
  
Jörgen Benström


  
Krister Strand

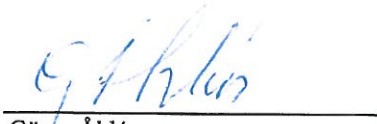
  
Birgitta Holmberg

  
Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-16  
Ernst & Young AB

  
Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

  
Lars Ericson  
Föreningsvald revisor

  
Göran Ahlén  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen, org.nr 778000-5034

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen för år 2014.

#### *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 revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen för år 2014.

#### *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 revisionsbedömning i Sverige.

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

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

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

#### *Uttalanden*

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

Vasterås 16/4 2015

Ernst & Young AB

  
Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

  
Lars Ericson  
Förtroendevald revisor

  
Göran Ahlén  
Förtroendevald revisor



## Styrelsens Verksamhetsberättelse 2014

Under året 2014 har styrelsen för brf Västeråshus nr 17 Kolarhagen haft 19 protokollförda möten på dag och kvällstid varav ett heldagsmöte. Övriga möten på dag- och kvällstid där delar av styrelsen närvarat uppgick till 31. Av dessa 31 är 8 möten med den nybildade Visionsgruppen som jobbar med långsiktiga frågor för föreningen.

Medlemsbladet "För 17:an" har utkommit med information till medlemmarna med 4 nr under året. Informationskanalen (TV) för brf Västeråshus nr 17 Kolarhagen, "Kanal17:an", sköts i egen regi och förser medlemmarna med information bl.a. angående aktiviteter i föreningen. Hemsidan [www.kolarhagen.se](http://www.kolarhagen.se) sköts i egen regi och uppskattas av bl.a. mäklarna som får bra information.

Målning av tak på punkthus och skivhus påbörjades. Marmorgolven i entréerna och våningsplanen i loftgångshuset har slipats. Ytterligare planteringar av träd och blommor har gjorts. Parkeringsavgifterna höjdes med 60 kr vilket frigjorde en hel del parkeringar. Genom det komfortavtal vi har med Mälarenergi gällande el, fjärrvärme och vatten har vi fått tillbaka totalt 281 927 kr för år 2014.

Övernattningslägenheterna har varit uthyrda 81 nätter och fritidslokalen 72 dagar under 2014. Ansvarig för övernattningslägenheterna är vår suppleant Laila Sohlberg Stenbom.

Samtliga takfläckar, 18 st, har bytts ut och ombyggnation av låghusens fläktrum som tidigare var svårtillgängliga och trånga.

Motioner som togs upp på stämman den 8 maj 2014 var till antalet totalt 10 st.

1. Att göra de franska balkongerna till vanliga balkonger  
**Stämman avslår motionen.**
2. Att införskaffa ett "utomhuspingisbord".  
**Stämman avslår motionen.**
3. Att låta upprätta ökad belysning över lekparkområdet.  
**Styrelsen utreder frågan vidare.**
- 4a. Att upprätta sorteringskärl för papper och plast.  
**Stämman avslår motionen.**
- 4b. Att låta se över vidare sorteringsmöjligheter i framtiden.  
**Stämman avslår motionen.**
5. Att ordna ytterligare öppetid på expeditionen.  
**Stämman bifaller motionen.**
6. Att göra större reklam för föreningens e-postadress.  
**Stämman bifaller motionen.**
7. Att införa e-legitimation för signering.  
**Stämman avslår motionen.**
8. Att installera kodlås.  
**Stämman avslår motionen.**
9. Att gå igenom eller byta alla fönster/balkonger och fasader.  
**Stämman avslår motionen.**

Fritidskommittén har på ett förtjänstfullt sätt bedrivit jourverksamhet så att medlemmarna har kunnat hyra medlemslokalen och nyttja bastu, relaxavdelning samt träningslokalen vardag som helg. Fritidskommittén arrangerade en trevlig gårdsfest den 29 maj.

Verksamma i fritidskommittén\* har varit följande personer. Birgitta Holmberg, Göran Sohlman, Jörgen Benström, Laila Stenbom, Lena Asplund, Vanja Norling, Patrik Kvarnryd, Allan Sandström, Gunvor Nilsson och Andreas Holmgren.

*\*Fritidskommittén som tillsätts av Kolarhagens styrelse har till uppgift att värna föreningens gemensamma fritidsaktiviteter. Huvudsakligt ansvarsområde är att ombesörja uthyrningen av föreningens fritidslokal vid Odensviplatsen, storstugan vid lekparken, bastu- och gymverksamheten, föreningens gårdsfester mm.*

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultat-räkningen) 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 bostadsrätts-havarnas 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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

### **Soliditet**

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

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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



---

# RBF V-ÅS 17,KOLARHAG

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF V-ÅS 17,KOLARHAG 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](http://www.riksbyggen.se)