
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RBF V-Ås 17, Kolarhag
Org nr. 778000-5034



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen

Tid: Tisdagen den 9:e juni, 2020, klockan 19.00

Lokal: Skiljebogården
Skiljebo Centram

- 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 revisoreernas 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 ledamöterna Allan Sandström, Jörgen Benström och Birgitta Holmberg samt suppleanterna Katja Kortenbach Blom och Johan Haanpää
- 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.

Medlemsvinst

RBF V-Ås 17, Kolarhag är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 6 600 kronor i återbäring samt 197 568 kronor i utdelning.



Styrelsens Verksamhetsberättelse 2019

Under året 2019 har styrelsen för brf Västeråshus nr 17 Kolarhagen haft 17 protokollförda möten på dag- och kvällstid varav ett heldagsmöte.

Medlemsbladet "För 17:0n" har utkommit med information till medlemmarna med 4 nr under året. Informationskanalen (TV) för Kolarhagen, "Kanal 17:0n", sköts i egen regi och förser medlemmarna med information bl.a. angående aktiviteter i föreningen. Hemsidan www.kolarhagen.se sköts i egen regi och uppskattas av bl.a. mäklarna som får bra och aktuell information. Unika besökare på hemsidan var under året 24.232 vilka laddade ner 50.266 sidor.

Övernattningsslägenheterna har varit uthyrda 103 nätter. Laila Sohlberg-Stenbom har på ett förtjänstfullt sätt ordnat så att medlemmar kunnat hyra övernattningsslägenheter på Kumlagatan 5 och Norrbygatan 5 för sina gäster. Fritidslokalen och stugan har varit uthyrda 66 dagar under 2019.

På stämman den 16 maj 2019 deltog 60 röstberättigade.

20 skrivelser inkom till stämman varav endast 5 var att betrakta som motioner, resten var vanliga skrivelser som inte kunde behandlas på stämman.

Motion nr 4: Att utreda införande av porttelefon. Styrelsen fick uppdrag att undersöka olika alternativ och kostnader.

Motion nr 5: Att förbättra belysningen i källarutrymmen i Norrbygatan 3F. Motionen besvarad av styrelsen.

Motion nr 6: Att få bort reklamen från portar i Norrbygatan 3. Motionen besvarad av styrelsen.

Motion nr 7: Att minska utbudet av information via hemsidan, *För 17:0n* och TV-kanalen. Motionen avslogs.

Motion nr 8: Att förbättra belysning allmänningen. Motionen avslogs.

Av de totalt 43 laddplatser som iordningsstälts i skogsbacken vid Bjurhovdarondellen samt vid gaveln på Odensvigatan 9 är nu några uthyrda till el-bilsägare. Några är tillsvidare uthyrda på 1-årskontrakt för icke el-bilar.

Fritidskommittén* har på ett förtjänstfullt sätt bedrivit jourverksamhet så att medlemmarna har kunnat hyra fritidslokalen och nyttja bastu, relaxavdelning samt träningslokalen vardag som helg. Fritidskommittén arrangerade en trevlig gårdsfest den 22 maj.

Ansvarig för föreningens informationskanal är Krister Strand.

Andreas Holmgren är gymansvarig och ansvarar även för studieverksamheten.

Verksamma i fritidskommittén har varit följande personer: Birgitta Holmberg, Lena Asplund, Allan Sandström, Gunvor Nilsson, Andreas Holmgren, Birgitta Näslund, Andrea Jensen och Danijela Guberac.

**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 i lekparken, bastu- och gymverksamheten, föreningens gårdsfester mm.*

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF V-Ås 17, Kolarhag
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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är i stort sett lika som föregående år.
Räntekostnaderna har minskat med 553 tkr, främst på grund av omsättning av lån samt extra amortering.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1 191 tkr främst pga lägre underhållskostnad.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 192% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 182 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 877 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 092 m², vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

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 läghus 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.
Fastigheterna är upplåtna med tomträtt genom tomträttsavtal med Västerås kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-09-30 och 2028-09-30 med en årlig avgäld på 2 548 500 kr.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	44	
2 rum och kök	179	
3 rum och kök	201	
4 rum och kök	72	
5 rum och kök	9	
6 rum och kök	3	

Desutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	22	
Antal garage	111	
Antal MC-garage	2	
Antal p-platser med el	162	Varav 27 st carport
Antal p-platser utan el	261	Inkluderat gästparkeringar
Antal p-platser el-laddplats	43	Varav 6 st ej färdigställda men förberedda.

Total bostadsarea 36 613 m²

Total lokalarea 4 564 m²

Årets taxeringsvärde 253 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 236 313 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,81 % 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
Warpmans AB	Fastighetskötsel och teknisk förvaltning
Kone AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV
Mälarenergi	Drift, underhåll samt förbrukningsgaranti avseende el och värme.
BSAFE365	Larm och bevakning



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 försätningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 732 tkr och planerat underhåll för 1 747 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

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

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 8 500 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 232 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 165 973 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 532 tkr (151 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 643 tkr (127 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något under den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
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	
Solceller	2016	
Låsbyte	2016	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen bl.a armaturer källare samt åtgärder i tvättstugor	295 349
Installationer, reparation solceller, kulvertnedgång	160 230
Markytor, staket lekplats, parkering	210 392
Garage och p-platser	1 081 064

Årets underhåll har bestått underhåll av parkeringar på området. 72 st av dessa parkeringar är förberedda att kunna byggas om till el-laddplatser. Under hösten 2019 färdigställdes investeringen av 43 st el-laddplatser som nu finns för uthyrning till boende i föreningen.



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Allan Sandström	Ordförande	2020
Inger Karlsson	Sekreterare	2021
Elisabet Norgren	Vice ordförande	2021
Jörgen Benström	Ledamot	2020
Birgitta Holmberg	Ledamot	2020
Andreas Holmgren Blom	Ledamot	2021
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Pettersson	Suppleant	2021
Katja Kortebach	Suppleant	2020
Johan Haanpää	Suppleant	2020
Krister Strand	Suppleant	2021
Lena Wisóen Bergström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars Ericson	Förtroendevald revisor	2020
Göran Ahlen Ernst & Young	Förtroendevald revisor Auktoriserad revisor	2020

Revisorsuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maj Karlsson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Larsson, (sammankallande)	2020
Patrik Kvarnryd	2020
Andrea Jensen	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 642 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 61 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 64 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 639 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 oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 568 kr/m²/år.

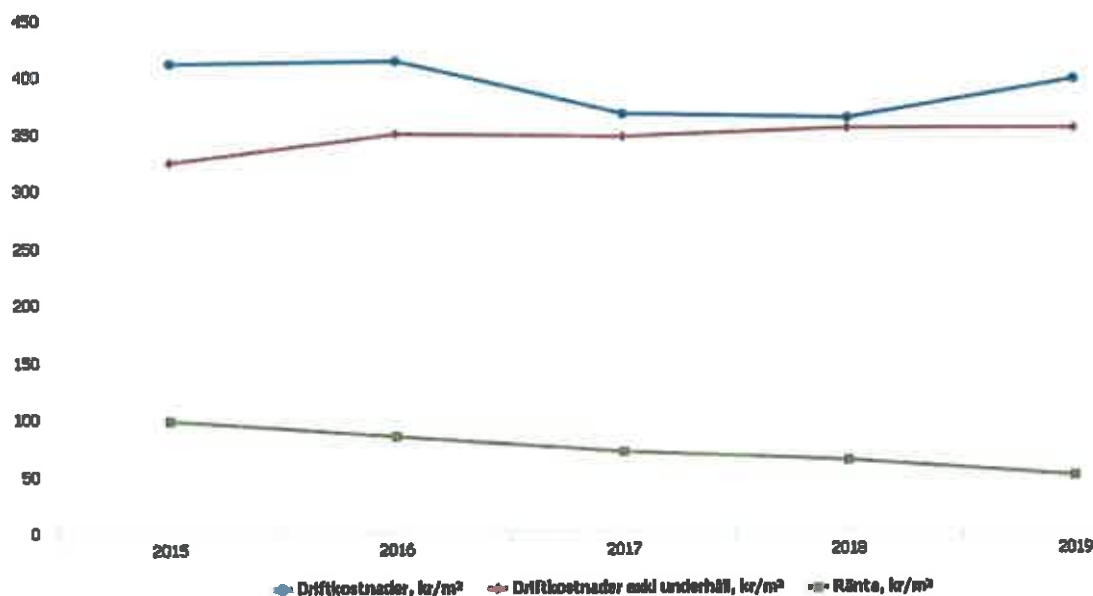
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 50 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 56 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	29 273	28 739	28 618	28 456	28 152
Resultat efter finansiella poster	3 695	4 460	3 699	1 537	1 239
Årets resultat	3 695	4 460	3 699	1 537	1 239
Resultat exklusive avskrivningar	8 877	9 638	8 879	6 727	6 225
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 234	5 038	4 279	3 727	3 225
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	113	112	112	77	77
Balansomslutning	139 548	140 580	143 625	143 418	147 176
Soliditet %	38	35	32	29	27
Likviditet %	177	192	165	97	115
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	1	2	1
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	568	557	557	557	546
Bränsletillägg, kr/m ²	135	135	135	130	124
Driftkostnader, kr/m ²	395	362	366	413	411
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	352	353	346	349	324
Ränta, kr/m ²	47	61	69	83	97
Underhållsfond, kr/m ²	1 114	923	577	510	497
Lån, kr/m ²	1 946	2 109	2 256	2 472	2 600



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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 114 507	0	0	37 993 303	5 303 332	4 459 626
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				5 000 000	-5 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					4 459 626	-4 459 626
Reservering underhållsfond				4 643 000	-4 643 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 747 036	1 747 036	
Årets resultat						3 695 249
Vid årets slut	2 114 507	0	0	45 889 267	1 866 994	3 695 249

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 762 958
Årets resultat	3 695 249
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 643 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 747 036
Summa	5 562 243

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
Att balansera i ny räkning i kr	5 562 243

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

15

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	29 250 149	28 739 411
Övriga rörelseintäkter	Not 3	473 436	802 239
Summa rörelseintäkter		29 723 585	29 541 650
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-16 254 392	-14 906 830
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 160 959	-1 221 091
Personalkostnader	Not 6	-1 703 117	-1 495 411
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 181 732	-5 178 813
Summa rörelsekostnader		-24 300 201	-22 802 145
Rörelseresultat		5 423 384	6 739 505
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	197 568	197 568
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	17 053	18 914
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 942 756	-2 496 362
Summa finansiella poster		-1 728 135	-2 279 879
Resultat efter finansiella poster		3 695 249	4 459 626
Årets resultat		3 695 249	4 459 626

15

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	124 406 992	123 258 070
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	4 204 977
Summa materiella anläggningstillgångar		124 406 992	127 463 047
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 058 000	2 058 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 058 000	2 058 000
Summa anläggningstillgångar		126 464 992	129 521 047
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	169 560	278 374
Övriga fordringar	Not 16	589 803	522 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 106 032	1 638 536
Summa kortfristiga fordringar		1 865 395	2 439 500
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	11 217 643	8 619 737
Summa kassa och bank		11 217 643	8 619 737
Summa omsättningstillgångar		13 083 038	11 059 237
Summa tillgångar		139 548 029	140 580 284



Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 114 507	2 114 507
Fond för yttre underhåll		45 889 267	37 993 303
Summa bundet eget kapital		48 003 774	40 107 810
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 866 994	5 303 332
Årets resultat		3 695 249	4 459 626
Summa fritt eget kapital		5 562 243	9 762 958
Summa eget kapital		53 566 017	49 870 768
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	78 595 817	84 950 325
Summa långfristiga skulder		78 595 817	84 950 325
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 527 008	1 872 008
Leverantörsskulder	Not 20	352 062	646 832
Skatteskulder	Not 21	21 179	10 937
Övriga skulder	Not 22	1 162 437	1 070 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	4 323 509	2 158 705
Summa kortfristiga skulder		7 386 196	5 759 191
Summa eget kapital och skulder		139 548 029	140 580 284



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. Ränta 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	25
Fönster (1994)	Linjär	39
Dörrar (1996)	Linjär	50
Värmecentral etapp 1 (2000)	Linjär	44
Värmecentral etapp 2 (2003)	Linjär	35
Stambyte och badrum (2010)	Linjär	40
Ombyggnad hissar, maskin (2011)	Linjär	25
Omb. hissar, gejdrar och korg (2011)	Linjär	50
Maskiner och inventarier (2011)	Linjär	5
Maskiner och inventarier (2012)	Linjär	5
Maskiner och inventarier (2013)	Linjär	5
Maskiner och inventarier (2014)	Linjär	5
Solceller (2016)	Linjär	30
Låsbyte (2016)	Linjär	30
El-laddplatser 43 st (2019)	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

15

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	20 808 612	20 396 882
Årsavgifter, lokaler	185 148	205 713
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-69 177	-69 178
Hyror, lokaler	2 286 091	2 230 534
Hyror, garage	543 850	490 602
Hyror, p-platser	910 940	918 210
Hyror, övriga	1 200	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-278 962	-302 196
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 151	-847
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-34 430	-37 140
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-1 200	0
Rabatter	-26 256	-26 256
Bränsleavgifter, bostäder	4 930 484	4 933 087
Summa nettoomsättning	29 250 149	28 739 411

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	14 080	20 640
Övriga ersättningar	165 938	177 550
Fakturerade kostnader	8 280	7 919
Övriga sidointäkter	187 266	222 072
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	16
Övriga rörelseintäkter	97 868	354 752
Försäkringsersättningar	0	19 290
Summa övriga rörelseintäkter	473 436	802 239

15

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-1 747 036	-365 880
Reparationer	-732 328	-810 327
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-865 516	-781 130
Tomträttsavgäld	-2 548 500	-2 342 314
Arrendeavgifter	-70 538	-68 697
Försäkringspremier	-247 657	-225 761
Kabel- och digital-TV	-161 734	-163 640
Återbäring från Riksbyggen	6 600	6 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 938	0
Serviceavtal	-5 976	-1 692
Obligatoriska besiktningar	-341 192	-267 697
Bevakningskostnader	-136 897	-131 894
Snö- och halkbekämpning	-179 112	-121 002
Förbrukningsinventarier	-63 835	-83 159
Vatten	-632 412	-682 292
Fastighetsel	-960 007	-1 026 401
Uppvärmning	-4 237 162	-4 571 353
Sophantering och återvinning	-996 914	-869 817
Förvaltningsarvode drift	-2 310 240	-2 400 522
Summa driftkostnader	-16 254 392	-14 906 830

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-496 375	-487 455
Lokalkostnader	-10 439	-20 254
IT-kostnader	-21 521	-19 817
Arvode, yrkesrevisorer	-32 462	-31 031
Övriga förvaltningskostnader	-115 524	-88 318
Kreditupplysningar	-36 428	-15 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-83 646	-109 153
Representation	-1 217	-28 151
Kontorsmateriel	-48 543	-37 183
Telefon och porto	-32 339	-28 529
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 762	-181
Medlems- och föreningsavgifter	-45 104	-40 640
Konsultarvoden	-184 612	-269 027
Bankkostnader	-9 553	-6 345
Övriga externa kostnader	-41 433	-39 255
Summa övriga externa kostnader	-1 160 959	-1 221 091

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till övrig personal *	-572 225	-497 667
Styrelsearvoden	-199 494	-189 041
Sammanträdesarvoden	-140 432	-115 330
Övriga ersättningar	-17 569	-16 764
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-279 893	-273 456
Övriga kostnadsersättningar	-26 855	-12 666
Pensionskostnader	-25 853	-28 838
Övriga personalkostnader	-2 240	-2 000
Sociala kostnader *	-438 557	-359 650
Summa personalkostnader	-1 703 117	-1 495 411

* Högre jämfört med fg år på grund av korrigerad semesterlöneskuld.

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-564 398	-564 398
Avskrivning Markanläggningar	-52 755	0
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 564 579	-4 606 868
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-7 548
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 181 732	-5 178 813

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	197 568	197 568
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	197 568	197 568

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering (Konto SBAB)	15 593	16 534
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 460	2 381
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	17 053	18 914

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 934 960	-2 493 433
Övriga räntekostnader	-3 864	-487
Övriga finansiella kostnader	-3 931	-2 442
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 942 756	-2 496 362



**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 667 790	26 667 790
Anslutningsavgifter	1 680 982	1 680 982
Tillkommande utgifter	168 441 386	169 713 459
	196 790 158	198 062 231
Årets anskaffningar		
Tillkommande, Statligt stöd solceller	0	-1 272 073
Markanläggning el-laddplatser	6 330 654	
	6 330 654	-1 272 073
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	203 120 812	196 790 158
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 980 815	-24 416 418
Anslutningsavgifter	-1 680 982	-1 680 982
Tillkommande utgifter	-46 870 291	-42 263 424
	-73 532 088	-68 360 824
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-564 398	-564 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 564 579	-4 606 868
Årets avskrivning markanläggningar	-52 755	
	-5 181 732	-5 170 868
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-78 713 820	-73 531 692
Restvärde enligt plan vid årets slut	124 406 992	123 258 466
Varav		
Byggnader	1 122 577	1 686 975
Anslutningsavgifter	117 006 516	121 570 980
Markanläggning el-laddplatser	6 277 899	
Taxeringsvärden		
Bostäder	237 000 000	226 000 000
Lokaler	16 600 000	10 313 000
Totalt taxeringsvärde	253 600 000	236 313 000
<i>varav byggnader</i>	<i>173 800 000</i>	<i>168 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>79 800 000</i>	<i>67 913 000</i>



Not 12 inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	168 111	168 111
	168 111	168 111
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 111	168 111
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-168 111	-160 563
	-168 111	-160 563
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-7 548
	0	-7 548
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	4 204 977	0
Årets anskaffning		4 501 227
Statligt stöd		-296 250
Aktivering investering el-laddplatser	-4 207 977	
Vid årets slut	0	4 204 977

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar, 4 116 st andelar i Intresseföreningen	2 058 000	2 058 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	14 075	11 879
Kundfordringar	155 485	266 495
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	169 560	278 374

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	78 520
Skattekonto	589 803	444 070
Summa övriga fordringar	589 803	522 590

45

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	253 851	247 657
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 863	121 864
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 161	39 577
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 327	540 722
Förutbetald tomträttsavgäld	631 830	688 716
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 106 032	1 638 536

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel (SBAB)	5 193 374	5 080 598
Transaktionskonto	6 024 268	3 539 139
Summa kassa och bank	11 217 643	8 619 737

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	80 122 825	86 822 333
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 527 008	-1 872 008
Långfristig skuld vid årets slut	78 595 817	84 950 325

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-05-20	5 665 117,00	0,00	64 932,00	5 600 185,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2020-06-01	4 150 000,00	0,00	100 000,00	4 050 000,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2020-06-01	20 750 000,00	0,00	500 000,00	20 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-06-09	6 030 040,00	0,00	134 000,00	5 896 040,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-12-01	5 850 196,00	0,00	49 972,00	5 800 224,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	5 625 406,00	0,00	63 032,00	5 562 374,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2021-06-01	4 150 000,00	0,00	100 000,00	4 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-01-30	5 601 574,00	0,00	60 072,00	5 541 502,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-06-01	4 150 000,00	0,00	100 000,00	4 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2023-06-01	4 100 000,00	0,00	200 000,00	3 900 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2024-06-01	20 750 000,00	0,00	5 327 500,00	15 422 500,00
Summa			86 822 333,00	0,00	6 699 808,00	80 122 825,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 527 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 527 tkr årligen. Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.



Not 20 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	352 062	646 832
Summa leverantörsskulder	352 062	646 832

Not 21 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	5 866	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	15 313	10 937
Summa skatteskulder	21 179	10 937

Not 22 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 047 823	1 008 074
Skuld för moms	33 462	19 555
Skuld sociala avgifter och skatter	75 972	49 572
Clearing	5 181	-6 492
Summa övriga skulder	1 162 437	1 070 709

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	104 280	68 423
Upplupna sociala avgifter	143 482	101 460
Upplupna räntekostnader	40 815	42 427
Upplupna driftskostnader	9 735	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 268 741	58 040
Upplupna kostnader för renhållning	39 507	0
Upplupna revisionsarvoden	32 000	31 500
Upplupna styrelsearvoden	367 041	338 206
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	157 906	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 160 002	1 518 649
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 323 509	2 158 705

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	137 856 000	137 856 000

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.



Styrelsens underskrifter

Västerås 2020-04-27

Ort och datum



Allan Sandström



Inger Karlsson



Elisabet Norgren



Jörgen Benström



Birgitta Holmberg



Andreas Holmgren Blom



Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog



Göran Ahlén
Förtroendevald revisor



Lars Ericson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhagen, org.nr 778000-5034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhagen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsmed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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 avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Rikabyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhegen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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 revisions sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelser 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.

Västerås den 6/5 2020

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoug
Auktoriserad revisor

Göran Ahlén
Förtroendevald revisor


Lars Ericson
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillkott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

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.

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

