



2016



Årsredovisning

**Riksbyggens Bostadsrättsförening
Västeråshus nr 17, Kolarhagen**



Medlemsvinsten 2016

Riksbyggen Bostadsrättsförening Västeråshus 17, Kolarhagen är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt. 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 4 900 kronor i återbäring samt 189 336 kronor i utdelning.

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 17, Kolarhagen

Tid: **Torsdagen den 11e maj 2017, klockan 19.00**

Lokal: **Skiljebogården
Skiljebo Centrum**

- 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 ledamöterna Elisabet Norgren, Inger Karlsson och Krister Strand samt suppleanterna Göran Sohlman, Andreas Holmgren och Marie Pettersson.
- 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	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Västeråhus 17,
Kolarhagen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

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 har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 593 941 kr.

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 m²

Total lokalarea: 2 586 m²

Årets taxeringsvärde 236 313 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 210 139 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

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 väsentligare avtal:

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

Efter den senaste stämman 2016-05-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Elisabet Norgren	Ordförande	Stämman	2017
Allan Sandström	Vice ordförande	Stämman	2018
Inger Karlsson	Sekreterare	Stämman	2017
Jörgen Benström	Ledamot	Stämman	2018
Krister Strand	Ledamot	Stämman	2017
Birgitta Holmberg	Ledamot	Stämman	2018
Carina Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Göran Sohlman		Stämman	2017
Andreas Holmgren		Stämman	2017
Henrik Ortman		Stämman	2018
Johan Haanpää		Stämman	2018
Marie Pettersson		Stämman	2017
Bengt Wilhelmsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Göran Åhlén	Föreningsvald revisor	Stämman	2017
Lars Eriksson	Föreningsvald revisor	Stämman	2017
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	Stämman	2017

Revisorssuppleanter

Maj Karlsson		Stämman	2017
--------------	--	---------	------

Valberedning

Åsa Larsson		Stämman	2017
Lennart Östberg		Stämman	2017

dfb

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 557 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 031 tkr och planerat underhåll för 2 515 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016 och visar på ett underhållsbehov på 84 561 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 8 456 tkr (205 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret 2016 har skett 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
Solceller	2016
Låsbyte	2016

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.

Årets utförda underhåll		Belopp tkr
Bostäder		2
Lokaler	Ombyggnation	118
Gemensamma utrymmen		85
Installationer	Låsbyte/ventilation	1 665
Huskropp utvändigt	Taglagning	518
Markytor	Armaturer	63
Garage och p-platser	Carportar	64

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 97%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 190 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 727 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

dfb

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 619 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 83 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 71 personer.

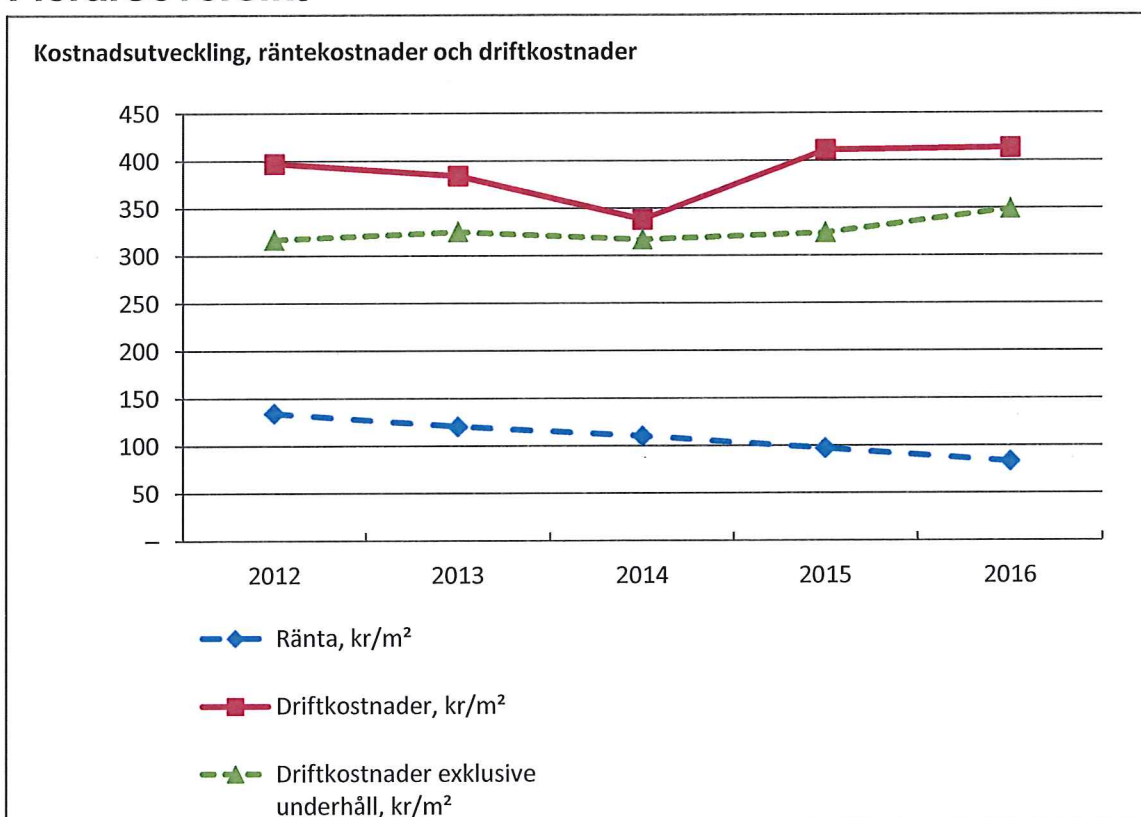
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 631 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 51 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 67).

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



dfs

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	28 456	28 152	27 803	27 623	27 335
Resultat efter finansiella poster	1 537	1 239	3 116	2 458	2 458
Årets resultat	1 537	1 239	3 116	2 458	1 382
Resultat exklusive avskrivningar	6 727	6 225	8 102	6 039	4 913
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	3 727	3 225	5 102	3 039	2 213
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77	77	69
Balansomslutning	143 418	147 176	151 412	161 284	166 918
Soliditet	29%	27%	26%	22%	20%
Likviditet	97%	115%	185%	164%	255%
Avgifts- och hyresbortfall	1,59%	0,67%	0,42%	0,39%	0,44%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	557	546	546	550	550
Bränsletillägg, kr/m ²	130	124	122	118	109
Driftkostnader, kr/m ²	413	411	338	384	397
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	349	324	317	325	317
Ränta, kr/m ²	83	97	110	120	134
Underhållsfond, kr/m ²	510	497	509	454	437
Lån, kr/m ²	2 472	2 600	2 765	3 085	3 278

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalarer som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 114 507	19 500 900	17 320 854	1 238 817
Disposition enl. årsstämmbeslut			1 238 817	-1 238 817
Reservering underhållsfond		3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 515 344	2 515 344	
Årets resultat				1 537 080
Vid årets slut	2 114 507	19 985 555	18 075 016	1 537 080

df

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	18 559 671
Årets resultat före fondförändring	1 537 080
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>2 515 344</u>
Summa överskott	19 612 096

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	19 612 096
----------------------------	------------

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

DB

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	28 455 840	28 151 781
Övriga rörelseintäkter	3	480 665	473 466
Summa rörelseintäkter, m.m.		28 936 505	28 625 247
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-16 196 808	-16 116 388
Övriga externa kostnader	5	-1 525 653	-1 275 620
Personalkostnader	6	-1 441 290	-1 391 842
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-5 189 820	-4 985 786
Summa rörelsekostnader		-24 353 571	-23 769 637
Rörelseresultat		4 582 934	4 855 610
Finansiella poster			
Resultat från andelar	8	189 336	142 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	21 371	41 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 256 562	-3 800 500
Summa finansiella poster		-3 045 854	-3 616 793
Resultat efter finansiella poster		1 537 080	1 238 817
Årets resultat	11	1 537 080	1 238 817

dfb

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	134 712 459	133 454 693
Inventarier, verktyg och installationer	13	21 242	44 766
Summa materiella anläggningstillgångar		134 733 701	133 499 459
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	2 058 000	2 058 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 058 000	2 058 000
Summa anläggningstillgångar		136 791 701	135 557 459
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		67 162	57 956
Övriga fordringar	15	190 932	481 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	823 821	659 994
Summa kortfristiga fordringar		1 081 915	1 198 995
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	17	–	7 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	7 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	18	5 543 927	3 419 962
Summa kassa och bank		5 543 927	3 419 962
Summa omsättningstillgångar		6 625 842	11 618 957
SUMMA TILLGÅNGAR		143 417 544	147 176 416

af

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 114 507	2 114 507
Underhållsfond		19 985 555	19 500 900
Summa bundet eget kapital		22 100 062	21 615 407
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		18 075 016	17 320 854
Årets resultat		1 537 080	1 238 817
Summa fritt eget kapital		19 612 096	18 559 671
Summa eget kapital		41 712 158	40 175 078
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	94 900 814	96 900 378
Summa långfristiga skulder		94 900 814	96 900 378
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	1 999 564	4 999 564
Leverantörskulder		718 719	1 177 831
Skatteskulder	20	24 585	30 265
Övriga skulder	21	960 972	945 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	3 100 732	2 947 656
Summa kortfristiga skulder		6 804 572	10 100 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 417 544	147 176 416

OPS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
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
<i>Ändrad avskrivningsplan stambyte från progressiv till rak under 2014.</i>		
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	Linjär	30
Låsbyte	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

dfB

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	20 403 845	20 000 107
Årsavgifter, lokaler	213 787	209 595
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 73 175	- 69 175
Hyrer, lokaler	1 930 599	1 993 278
Hyrer, garage	490 864	490 458
Hyrer, p-platser	930 960	932 340
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	- 323 700	- 103 978
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	- 2 160	- 1 825
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	- 53 850	- 52 260
Bränsleavgifter, bostäder	4 719 469	4 545 808
Bränsleavgifter, övrigt	219 201	207 431
	<hr/>	<hr/>
	28 455 840	28 151 781

I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar övernattningslägenhet	78 900	55 963
Parkeringsavgifter, bastu/gym	54 004	44 776
Erhållna statliga bidrag	11 747	–
Inkassointäkter	6 180	9 210
Övriga rörelseintäkter	329 834	218 138
Försäkringsersättningar	–	145 379
	<hr/>	<hr/>
	480 665	473 466

dB

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	1 031 164	668 924
Underhåll	2 515 344	3 434 193
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	763 715	694 390
Tomträttsavgäld	1 588 478	1 474 975
Vägavgifter, arrende	70 257	78 040
Försäkringspremier	201 132	189 383
Kabel- och digital-TV	185 014	180 496
Fastighetsskötsel	1 747 224	1 672 183
Trädgårdsskötsel	–	16 779
Återbäring från Riksbyggen	- 4 900	- 7 500
Systematiskt brandskyddsarbete	6 816	–
Städning gemensamma utrymmen	6 831	5 809
Sotning	–	1 712
Obligatoriska besiktningar	579 805	443 385
Bevakningskostnader	114 515	27 698
Snö- och halkbekämpning	112 143	223 813
Ersättningar till hyresgäster	–	3 929
Drift och förbrukning, övrigt	–	71 993
Förbrukningsmateriel	119 286	241 092
Vatten	669 915	658 189
El	995 499	955 867
Uppvärmning	4 654 459	4 284 614
Sophantering och återvinning	840 111	796 424
	<u>16 196 808</u>	<u>16 116 388</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Drift och underhåll av värme och ventilationssystem*	529 780	482 799
Förvaltningsarvode	478 270	463 563
Lokalkostnader	31 368	26 507
IT-kostnader	7 640	8 822
Juridiska kostnader	9 750	12 843
Arvode, yrkesrevisorer	31 531	31 250
Möteskostnader	35 012	16 007
Övriga förvaltningskostnader	8 438	7 983
Representation	20 854	23 429
Kontorsmateriel	77 880	75 068
Telefon och porto	18 146	25 720
Konstaterade förluster hyror/avgifter	36	206
Medlems- och föreningsavgifter	40 640	35 560
Köpta tjänster	27 607	16 648
Konsultarvoden	203 893	46 782
Bankkostnader	4 809	2 433
	<u>1 525 653</u>	<u>1 275 620</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.

OKS

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till övrig personal	524 967	498 506
Löneskatt på pensionskostnader	8 143	16 442
Personalomkostnader övrig personal	2 000	–
Fast styrelsearvode	183 535	178 190
Sammanträdesarvoden	138 728	107 330
Arvode till valberedningen	1 080	–
Ersättning för förlorad arbetsförtjänst till styrelsemedlemmar	11 466	6 576
Arvode till uppdragstagare	214 850	202 285
Övriga kostnadsersättningar	8 700	2 821
Föreningsvald revisor	10 608	10 660
Pensionskostnader	4 842	4 860
Utbildning, förtroendevalda	–	23 239
Summa	1 108 918	1 050 908
Sociala kostnader	332 372	340 934
	1 441 290	1 391 842

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	564 000	564 000
Om- och tillbyggnader	921 800	921 800
Tillkommande utgifter	3 680 496	3 466 362
Övriga maskiner och inventarier	23 524	33 624
	5 189 820	4 985 786

Not 8 Resultat från andelar

Utdelning på andelar	189 336	142 600
	189 336	142 600

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 035	37 316
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 423	2 228
Övriga ränteintäkter	12 913	1 563
	21 371	41 107

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	3 254 682	3 799 781
Övriga räntekostnader	1 640	719
Övriga finansiella kostnader	240	–
	3 256 562	3 800 500



Not 11 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 1 537 080 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 1 052 424 kr.

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

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	26 667 790	26 667 790
Anslutningsavgifter	1 680 982	1 680 982
Tillkommande utgifter	163 134 241	163 134 241
	<u>191 483 013</u>	<u>191 483 013</u>
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	6 424 062	—
	<u>6 424 062</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>197 907 075</u>	<u>191 483 013</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 288 020	-22 724 020
Anslutningsavgifter	-1 680 982	-1 680 982
Tillkommande utgifter	-33 059 318	-28 671 156
	<u>-58 028 320</u>	<u>-53 076 158</u>
Årets avskrivning byggnader	- 564 000	- 564 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 602 296	-4 388 162
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-63 194 616</u>	<u>-58 028 320</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>134 712 459</u>	<u>133 454 693</u>
Varav		
Byggnader	2 815 770	3 379 770
Tillkommande utgifter	131 896 689	130 074 923
Taxeringsvärden		
bostäder	226 000 000	201 000 000
lokaler	10 313 000	9 139 000
Totalt taxeringsvärde	<u>236 313 000</u>	<u>210 139 000</u>
varav byggnader	168 400 000	152 600 000

dB

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	168 111	168 111
Summa anskaffningsvärden	168 111	168 111
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	- 123 345	- 89 721
Årets avskrivningar		
Övriga maskiner och inventarier	- 23 524	- 33 624
	- 23 524	- 33 624
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 146 869	- 123 345
Restvärde enligt plan vid årets slut	21 242	44 766

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

4116 (3100) Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 058 000	2 058 000
	2 058 000	2 058 000

Not 15 Övriga fordringar

Skattefordringar	112 376	165 260
Skattekonto	78 556	80 009
Fordran avräkning Mälarenergi *)	–	235 776
	190 932	481 045

*) Bokas 2017

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	215 007	198 860
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 153	45 079
Övriga förutbetalda kostnader	10 243	51 030
Förutbetald tomträttsavgäld	558 879	365 025
Övriga periodiserade kostnader	1 539	–
	823 821	659 994

Not 17 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	7 000 000
	–	7 000 000

Not 18 Kassa och bank

Bankmedel	284 701	211 953
SBAB	2 511 475	–
Förvaltningskonto i Swedbank	2 747 750	3 208 008
	5 543 927	3 419 962

2016-12-31 2015-12-31

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	96 900 378	101 899 942
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 999 564	-4 999 564
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	94 900 814	96 900 378

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	90 dagar	5 261 585	3 127 556	2 134 029
STADSHYPOTEK	1,15%	90 dagar	5 859 913	64 932	5 794 981
STADSHYPOTEK	1,15%	90 dagar	6 432 040	100 500	6 298 040
STADSHYPOTEK	1,18%	2020-06-01	4 450 000	100 000	4 350 000
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	5 814 502	63 032	5 751 470
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-12-01	6 000 112	49 972	5 950 140
STADSHYPOTEK	3,89%	2017-06-01	4 450 000	100 000	4 350 000
STADSHYPOTEK	3,89%	2017-06-01	4 450 000	100 000	4 350 000
STADSHYPOTEK	3,99%	2018-06-01	8 900 000	200 000	8 700 000
STADSHYPOTEK	4,03%	2017-01-30	5 781 790	60 072	5 721 718
STADSHYPOTEK	4,11%	2019-06-01	22 250 000	500 000	21 750 000
STADSHYPOTEK	4,20%	2020-06-01	22 250 000	500 000	21 750 000
			101 899 942	4 966 064	96 900 378

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 999 564 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 998 256 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 86 902 558 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Skatteskulder

Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	24 585	30 265
	24 585	30 265

Not 21 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	953 499	907 297
Skuld för moms	- 22 631	4 553
Skuld sociala avgifter och skatter	30 105	28 739
Avräkning hyror och avgifter	–	60
Clearing	–	4 994
	960 972	945 643

af

2016-12-31 2015-12-31

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna semesterlöner	80 196	62 238
Upplupna sociala avgifter	90 569	80 456
Upplupna räntekostnader	70 995	99 833
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	128 625	—
Upplupna kostnader för renhållning	51 260	41 552
Upplupna revisionsarvoden	43 108	42 660
Upplupna styrelsearvoden	272 575	252 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 899	143 849
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 199 505	2 225 048
	<u>3 100 732</u>	<u>2 947 656</u>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	149 326 900	165 903 800
Summa ställda panter	<u>149 326 900</u>	<u>165 903 800</u>

OKB

Västerås 2017-04-10



Elisabet Norgren




Allan Sandström



Inger Karlsson



Jörgen Benström



Krister Strand




Birgitta Holmberg



Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-25
Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisorGöran Åhlén
Föreningsvald revisorLars Eriksson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråshus nr 17 Kolarhagen för år 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

af3

af3

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhagen för år 2016 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 tryggt 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 revisionsssed 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.

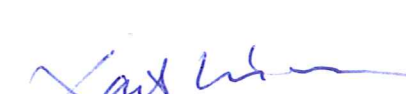
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 25/4 2017

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Göran Åhlén
Förtroendevald revisor


Lars Eriksson
Förtroendevald revisor



Styrelsens Verksamhetsberättelse 2016

Under året 2016 har styrelsen för brf Västeråshus nr 17 Kolarhagen haft 19 protokollförda möten på dag- och kvällstid varav ett heldagsmöte. Visionsgruppen hade under året haft 3 möten där delar av styrelsen deltog.

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 information. Hemsidan hade 21 332 unika besökare och 60 200 sidor nedladdade, vilket var nytt rekord.

Vi har installerat ett nytt låssystem som nu är i full drift. Utredningen om den eventuella balkongutbyggnaden påbörjades. Containerar för sortering av papper, plast, glas, metall och tidningar har permanent placerats ut på 4 olika platser i området. Sophämtningen från de ordinarie kärnen har halverats till en tömning 1 ggr/vecka.

Efter beslut vid extrastämma den 19 okt 2015 har nu solceller monterats på samtliga hus. Övernattningsslägenheterna har varit uthyrda 107 nätter. Laila Sohlberg-Stenbom har på ett förtjänstfullt sätt ordnat så att medlemmar kunnat hyra övernattningsslägenheter för sina gäster. Fritidslokalen och stugan har varit uthyrd 90 dagar under 2016.

På stämman den 12 maj 2016 deltog 43 röstberättigade.

Stämman antog för andra gången Riksbyggens nya normalstadgar med föreningens separata tillägg.

Motioner som togs upp var till antalet 7 st.

1. Återtagen motion.
2. Angående värmen vår och höst i föreningen. *Besvarades med en redogörelse.*
3. Önskan att ta bort en björk vid parkeringsplats 1306. *Stämman avslår motionen*
4. Installation av säkerhetsdörrar på Odensvigatan 1, 5, 9 samt ev postfack i entréerna. *Stämman avslår motionen*
5. Önskan att få en pool anlagd i föreningen. *Stämman avslår motionen*
6. Dålig belysning i och runt lekparken. *Besvarad med att marken ägs av Västerås stad*
7. Leksakerna i lekparken börjar bli slitna, skulle uppskatta ett rejält ansiktslyft. *Besvarad med att marken ägs av Västerås stad*

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 30 maj. Andreas Holmgren är gymansvarig.

Verksamma i fritidskommittén har varit följande personer: Birgitta Holmberg, Jörgen Benström, Laila Sohlberg-Stenbom, Lena Asplund, Allan Sandström, Gunvor Nilsson, Andreas Holmgren och Katrin Helin.

**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 anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Vårdeminskning 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 Riksbyggen
Bostadsrättsförening Västeråhus 17,
Kolarhagen i samarbete med Riksbyggen*

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

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

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