



Årsredovisning 2017

**Riksbyggens Bostadsrättsförening
Västeråshus nr 17, Kolarhagen**



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen

Tid: Torsdagen den 17:e maj 2018, 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 Allan Sandström, Jörgen Benström och Birgitta Holmberg samt suppleant Katja Kortenbach.
- 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.
- 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	3
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor Styrelsens verksamhetsberättelse



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader, lägre räntekostnader

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 2 445 tkr främst pga lägre underhållskostnad.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 97 % till 165 %

I resultatet ingår avskrivningar med 5 180 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 8 879 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 134 m², vilket motsvarar 11 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innchar med tomträtt fastigheterna Barträdet 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.

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 2 261 292kr.

af

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
44	179	201	72	9	3	508

Dessutom tillkommer:

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

Total bostadsarea: 36 613 m²

Total lokalarea: 4 564 m²

Föregående års
taxeringsvärde 236 313 000 kr

Intäkter från lokalyror utgör ca 7,26 % 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
FastighetsskötSEN och teknisk förvaltning	Warpmans AB
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Drift, underhåll samt förbrukningsgaranti avseende el och värme.	Mälarenergi AB
Larm och bevakning	VVB AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 753 tkr och planerat underhåll för 826 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 8 175 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 223 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 158 696 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 290 tkr (145 kr/m²).



Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 600 tkr (126 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen något lägre jämfört med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Investeringar

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 (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder (låsbyte, slutbleck)	46
Huskropp utvändigt (dörrstängare 10 st entreér)	296
Markytor (gång o cykelbanor, asfalt mm)	225
Garage och p-platser (2 st P-automater, asfaltering)	259

OB

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elisabet Norgren	Ordförande	Stämman	2019
Allan Sandström	Vice ordförande	Stämman	2018
Inger Karlsson	Sekreterare	Stämman	2019
Jörgen Benström	Ledamot	Stämman	2018
Krister Strand	Ledamot	Stämman	2019
Birgitta Holmberg	Ledamot	Stämman	2018
Carina Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Andreas Holmgren Blom	Stämman	2019
Johan Haanpää	Stämman	2019
Marie Pettersson	Stämman	2019
Katja Kortebach	Stämman	2018
Bengt Wilhelmsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Göran Åhlén	Föreningsvald revisor	Stämman
Lars Ericson	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Maj Karlsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Åsa Larsson	Stämman
Patrik Kvarnryd	Stämman
Andrea Jensen	Stämman

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 631.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 81.

Årets avgående medlemmar uppgår till 67.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 645.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

03

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

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

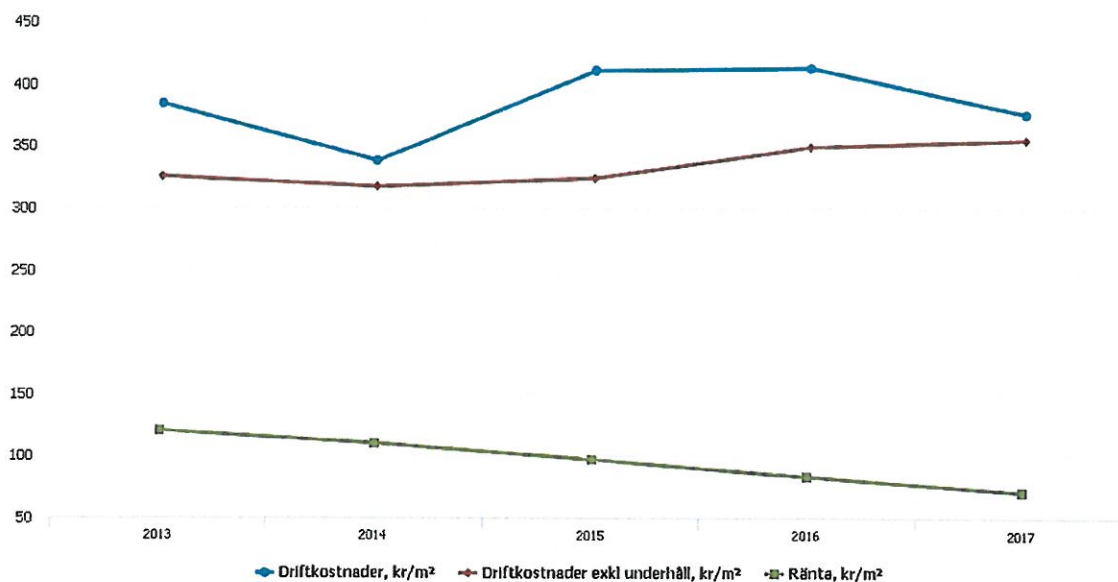
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 557 kr/m²/år.

58 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 45 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

RB

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	28 618	28 456	28 152	27 803	27 623
Resultat efter finansiella poster	3 699	1 537	1 239	3 116	2 458
Årets resultat	3 699	1 537	1 239	3 116	2 458
Resultat exklusive avskrivningar	8 879	6 727	6 225	8 102	6 039
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	4 279	3 727	3 225	5 102	3 039
Avsättning till underhållsfond kr/m²	112	77	77	77	77
Balansomslutning	143 625	143 418	147 176	151 412	161 284
Soliditet %	32	29	27	26	22
Likviditet %	165	97	115	185	164
Avgifts- och hyresbortfall %	1	2	1	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	557	557	546	546	550
Bränsletillägg, kr/m²	135	130	124	122	118
Driftkostnader, kr/m²	366	413	411	338	384
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	346	349	324	317	325
Ränta, kr/m²	69	83	97	110	120
Underhållsfond, kr/m²	577	510	497	509	454
Lån, kr/m²	2 256	2 472	2 600	2 765	3 085

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.

0/3

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 114 507	0	0	19 985 555	18 075 016	1 537 080
Disposition enl. årsstämmbeslut					1 537 080	-1 537 080
Reservering underhållsfond				4 600 000	-4 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-826 372	826 372	
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						3 698 984
Vid årets slut	2 114 507	0	0	23 759 183	15 838 468	3 698 984

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	19 612 096
Årets resultat	3 698 984
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	826 372
Summa	19 537 451

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-10 000 000
Att balansera i ny räkning	9 537 451

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

OB

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	28 618 210	28 455 840
Övriga rörelseintäkter	Not 3	666 204	480 665
Summa rörelseintäkter		29 284 414	28 936 505
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-15 057 594	-16 726 587
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 182 296	-995 874
Personalkostnader	Not 6	-1 526 583	-1 441 290
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 179 902	-5 189 820
Summa rörelsekostnader		-22 946 375	-24 353 571
Rörelseresultat		6 338 038	4 582 934
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	189 336	189 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 113	21 371
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-2 841 503	-3 256 562
Summa finansiella poster		-2 639 054	-3 045 854
Resultat efter finansiella poster		3 698 984	1 537 080
Årets resultat		3 698 984	1 537 080

RS

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	129 701 408	134 712 459
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	7 548	21 242
Summa materiella anläggningstillgångar		129 708 956	134 733 701
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	2 058 000	2 058 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 058 000	2 058 000
Summa anläggningstillgångar		131 766 956	136 791 701
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	91 635	67 162
Övriga fordringar	Not 15	373 113	190 932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	887 387	823 821
Summa kortfristiga fordringar		1 352 135	1 081 915
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	10 506 240	5 543 927
Summa kassa och bank		10 506 240	5 543 927
Summa omsättningstillgångar		11 858 375	6 625 842
Summa Tillgångar		143 625 330	143 417 544

EB

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 114 507	2 114 507	
Fond för yttre underhåll	23 759 184	19 985 555	
Summa bundet eget kapital	25 873 691	22 100 062	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	15 838 467	18 075 016	
Årets resultat	3 698 984	1 537 080	
Summa fritt eget kapital	19 537 451	19 612 096	
Summa eget kapital	45 411 142	41 712 158	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	91 022 333	94 900 814
Summa långfristiga skulder		91 022 333	94 900 814
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 872 008	1 999 564
Leverantörsskulder	Not 20	898 488	718 719
Skatteskulder	Not 21	5 334	24 585
Övriga skulder	Not 22	1 047 074	960 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	3 368 952	3 100 732
Summa kortfristiga skulder		7 191 855	6 804 572
Summa Eget kapital och Skulder		143 625 330	143 417 544

RB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	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	Linjär	30
Låsbyte	Linjär	30

Mark är inte föremål för avskrivningar.

EB

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	20 401 292	20 403 845
Årsavgifter, lokaler	213 783	213 787
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-69 175	-73 175
Hyror, lokaler	2 078 986	1 930 599
Hyror, garage	494 422	490 864
Hyror, p-platser	943 330	930 960
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-297 250	-323 700
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-6 567	-2 160
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-62 860	-53 850
Rabatter	-13 577	0
Bränsleavgifter, bostäder	4 935 827	4 938 669
Summa nettoomsättning	28 618 210	28 455 840

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga lokalintäkter	8 820	37 000
Övriga ersättningar	160 032	78 900
Fakturerade kostnader	4 860	6 180
Övriga sidointäkter	210 336	171 088
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	44	129
Erhållna statliga bidrag	0	11 747
Erhållna bidrag och ersättningar för personal (Överskott KPA)	73 768	0
Övriga rörelseintäkter	163 354	175 620
Försäkringsersättningar	44 990	0
Summa övriga rörelseintäkter	666 204	480 665

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-826 372	-2 515 344
Reparationer	-753 396	-1 031 164
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-771 150	-763 715
Tomträttsavgäld	-2 027 286	-1 588 478
Arrendeavgifter	-86 062	-70 257
Försäkringspremier	-228 849	-201 132
Kabel- och digital-TV	-158 884	-185 014
Återbäring från Riksbyggen	6 800	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-142 080	-6 816
Serviceavtal (Finlarm)	-2 500	0
Obligatoriska besiktningar	-265 165	-579 805
Bevakningskostnader	-134 639	-114 515
Snö- och halkbekämpning	-96 217	-112 143
Förbrukningsinventarier	-133 036	-119 286
Vatten	-681 384	-669 915



Fastighetsel	-1 034 390	-995 499
Uppvärmning	-4 565 269	-4 654 459
Sophantering och återvinning	-862 038	-840 111
Förvaltningsarvode drift	-2 295 677	-2 283 834
Summa driftkostnader	-15 057 594	-16 726 587

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-496 018	-478 270
Lokalkostnader	-55 228	-31 368
IT-kostnader	-17 999	-7 640
Arvode, yrkesrevisorer	-30 031	-31 531
Övriga förvaltningskostnader	-55 641	-43 450
Kreditupplysningar	-4 350	-9 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-79 405	0
Representation	-6 181	-20 854
Kontorsmateriel	-36 221	-77 880
Telefon och porto	-17 589	-18 146
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-659	-36
Medlems- och föreningsavgifter	-40 640	-40 640
Konsultarvoden	-280 965	-203 893
Bankkostnader	-16 253	-4 809
Övriga externa kostnader	-45 115	-27 607
Summa övriga externa kostnader	-1 182 296	-995 874

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till övrig personal	-526 445	-518 839
Styrelsearvoden	-189 038	-183 535
Sammanträdesarvoden	-179 070	-138 728
Övriga ersättningar	-8 418	-11 466
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-250 301	-226 538
Övriga kostnadsersättningar	-32 512	-14 827
Pensionskostnader	-16 824	-4 842
Övriga personalkostnader	0	-2 000
Sociala kostnader	-323 975	-340 515
Summa personalkostnader	-1 526 583	-1 441 290

05

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-564 398	-564 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-921 800
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 601 810	-3 680 496
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 694	-23 524
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 179 902	-5 189 820

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på andelar	189 336	189 336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	189 336	189 336

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 347	7 035
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	68	1 423
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	663	0
Övriga ränteintäkter	34	12 913
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 113	21 371

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 841 503	- 3 256 322
Övriga finansiella kostnader	0	-240
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 841 503	-3 256 562



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 667 790	26 667 790
Anslutningsavgifter	1 680 982	1 680 982
Tillkommande utgifter	169 558 303	163 134 241
	197 907 075	191 483 013
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	155 156	
Tillkommande utgifter		6 424 062
	155 156	6 424 062
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	198 062 231	197 907 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-23 852 020	-23 288 020
Anslutningsavgifter	-1 680 982	-1 680 982
Tillkommande utgifter	-37 661 614	-33 059 318
	- 63 194 616	- 58 028 320
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-564 398	-564 000
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 601 810	-4 602 296
Årets avskrivning maskiner o inventarier		
	- 5 166 208	- 5 166 296
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 68 360 824	- 63 194 616
Restvärde enligt plan vid årets slut	129 701 408	134 712 459
Varav		
Byggnader	2 251 372	2 815 770
Tillkommande utgifter	127 450 036	131 896 689
Taxeringsvärden		
Byggnader	226 000 000	226 000 000
Lokaler	10 313 000	10 313 000
Totalt taxeringsvärde	236 313 000	236 313 000

05

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	168 111	168 111
	<u>168 111</u>	<u>168 111</u>
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	<u>168 111</u>	<u>168 111</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Maskiner och inventarier	-146 869	-123 345
	<u>- 146 869</u>	<u>- 123 345</u>

Årets avskrivningar

Maskiner och inventarier	-13 694	-23 524
	<u>- 13 694</u>	<u>- 23 524</u>

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	<u>- 160 563</u>	<u>- 146 869</u>
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>7 548</u>	<u>21 242</u>
---	--------------	---------------

Varav

Maskiner och inventarier	7 548	21 242
--------------------------	-------	--------

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
4116 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	2 058 000	2 058 000
Summa andra långfristiga fordringar	<u>2 058 000</u>	<u>2 058 000</u>

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	48 188	24 019
Kundfordringar	43 447	43 143
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	<u>91 635</u>	<u>67 162</u>

df

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	97 387	112 376
Skattekonto	275 726	78 556
Summa övriga fordringar	373 113	190 932

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	225 761	215 007
Förutbetald kabel-tv-avgift	38 680	38 153
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 985	11 782
Förutbetald tomträtsavgäld	616 961	558 879
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	887 387	823 821

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	4 976 974	2 796 177
Transaktionskonto	5 529 266	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	2 747 750
Summa kassa och bank	10 506 240	5 543 927



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	92 894 341	96 900 378
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 872 008	-1 999 564
Långfristig skuld vid årets slut	91 022 333	94 900 814

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,99 %		4 350 000,00	-4 300 000,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,20 %		4 350 000,00	-4 300 000,00	50 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,72%		2 134 029,00	0,00	2 134 029,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2018-05-16	5 794 981,00	0,00	64 932,00	5 730 049,00
STADSHYPOTEK	3,99%	2018-06-01	8 700 000,00	0,00	200 000,00	8 500 000,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2018-06-07	6 298 040,00	0,00	134 000,00	6 164 040,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2019-06-01	21 750 000,00	0,00	500 000,00	21 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2020-06-01	4 350 000,00	0,00	100 000,00	4 250 000,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2020-06-01	21 750 000,00	0,00	500 000,00	21 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-12-01	5 950 140,00	0,00	49 972,00	5 900 168,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	5 751 470,00	0,00	63 032,00	5 688 438,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2021-06-01	0,00	4 300 000,00	50 000,00	4 250 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-01-30	5 721 718,00	0,00	60 072,00	5 661 646,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-06-01	0,00	4 300 000,00	50 000,00	4 250 000,00
Summa			96 900 378,00	0,00	4 006 037,00	92 894 341,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 872 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 872 tkr årligen.

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	1 872 008	1 999 564
Summa övriga skulder till kreditinstitut	1 872 008	1 999 564

Not 20 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	898 488	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	718 719
Summa leverantörsskulder	898 488	718 719

Not 21 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	5 334	24 585
Summa skatteskulder	5 334	24 585

RB

Not 22 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	983 932	953 499
Skuld för moms	33 035	-22 631
Skuld sociala avgifter och skatter	30 106	30 105
Summa övriga skulder	1 047 074	960 972

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	96 200	80 196
Upplupna sociala avgifter	102 400	90 569
Upplupna räntekostnader	42 947	70 995
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	270 394	128 625
Upplupna kostnader för renhållning	40 334	51 260
Upplupna revisionsarvoden	31 500	43 108
Upplupna styrelsearvoden	341 456	272 575
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	301 572	163 899
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 142 149	2 199 505
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 368 952	3 100 732

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	137 856 000	149 326 900

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

03

Styrelsens underskrifter

Västerås 2018-04-13

Ort och datum



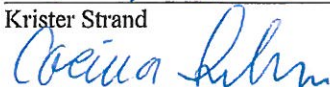
Elisabet Norgren



Inger Karlsson



Krister Strand



Carina Andersson



Allan Sandström



Jörgen Benström



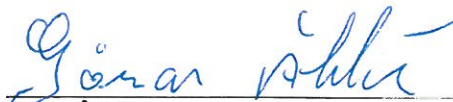
Birgitta Holmberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-05-03

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog



Göran Åhlén

Förtroendevald revisor



Lars Ericson

Förtroendevald 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 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Den förtroendevalda 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 Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråhus nr 17 Kolarhagen för år 2017 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 revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 betydande 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 3/5 2018

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Göran Åhlén
Förtroendevald revisor

Lars Ericson
Förtroendevald revisor



Styrelsens Verksamhetsberättelse 2017

Under året 2017 har styrelsen för brf Västeråshus nr 17 Kolarhagen haft 20 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 21.694 vilka laddade ner 55.308 sidor.

Övernattningsslägenheterna har varit uthyrda 102 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 uthyrd 61 dagar under 2017.

På stämman den 11 maj 2017 deltog 62 röstberättigade. Vi var då tillbaka på Skiljebo i den nybyggda lokalen på Skiljeboporten. Detta medförde att antalet medlemmar som bevistade mötet ökade.

Motioner som togs upp var till antalet 6 st.

1. Gällande bokningssystem i tvättstugan.
Motionen besvarad av styrelsen. Stämman avslog motionen.
2. Angående föreningsinformation via facebook.
Stämman avslår motionen
3. Gällande hygien i gymmet.
Motionen utgår
4. Gällande att bostadsrättstillägget ingår i medlemskapet.
Motionen besvarad av styrelsen. Stämman avslog motionen.
5. Önskemål gällande inglasning/utbyggnad av balkongerna.
Motionen besvarad av styrelsen. Utredning pågår.
6. Önskemål om portkodslås till trapphusen.
Stämman avslår motionen

Fritidskommittén* har på ett förtjänstfullt sätt bedrivit jourverksamhet så att medlemmarna har kunnat hyra medlemslokalen och nyttja bastu, relaxavdelning samt träningslokalen vardag som helg. Fritidskommittén arrangerade en trevlig gårdsfest den 17 maj.

Ansvarig för studier och kurser samt föreningens informationskanal är Krister Strand.

Andreas Holmgren är gymansvarig.

Verksamma i fritidskommittén har varit följande personer: Birgitta Holmberg, Laila Sohlberg-Stenbom, Lena Asplund, Allan Sandström, Gunvor Nilsson, Andreas Holmgren, Birgitta Näslund 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 i lekparken, bastu- och gymverksamheten, föreningens gårdsfester mm.*