
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF V-Ås 17, Kolarhagen
Org nr: 778000-5034



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen

Tid: Torsdagen den 16e maj 2019, 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 Inger Karlsson, Elisabet Norgren och Krister Strand samt suppleanterna Andreas Holmgren Blom 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.
- 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, Kolarhagen 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 6 750 kronor i återbäring samt 197 568 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF V-Ås 17, Kolarhagen
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 samt höjda avgifter.

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 5 556 tkr främst pga lägre underhållskostnad.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 165% till 192%.

I resultatet ingår avskrivningar med 5 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 207 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 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 2 342 314 kr.



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

Årets taxeringsvärde 236 313 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 236 313 000 kr kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 7,76 % 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
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	Sensor Security
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 810 327 och planerat underhåll för 365 880. 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 8 306 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 227 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 164 663 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 489 tkr (133 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 i 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 (i tkr) Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, golvunderhåll, sopdörrar	245 494 kr
Installationer, Brf TV	13 450 kr
Huskropp utvändigt, justering entré-dörrar	54 615 kr
Markytor, Bilning borring	41 771 kr
Garage och p-platser, förstudie laddstolpar	10 551 kr

Årets underhåll har bestått av golvarbeten, samt diverse mindre underhållsåtgärder.

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	2019
Elisabet Norgren	Vice ordförande	2019
Jörgen Benström	Ledamot	2020
Birgitta Holmberg	Ledamot	2020
Krister Strand	Ledamot	2019
Carina Andersson	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Holmgren Blom	Suppleant	2019
Marie Pettersson	Suppleant	2019
Katja Kortenbach	Suppleant	2020
Johan Haanpää	Suppleant	2020
Bengt Wilhelmsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maj Karlsson	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Larsson	
Patrik Kvarnryd	
Andrea Jensen	

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 645 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 68 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 70 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 642 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-01-01.

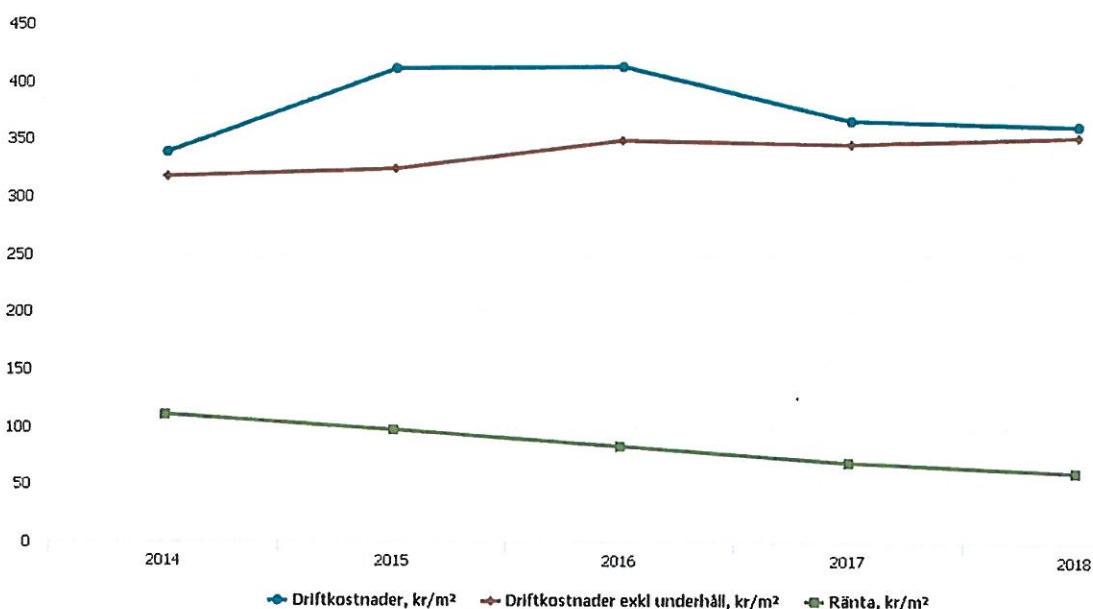
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 557 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 56 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 58 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	28 739	28 618	28 456	28 152	27 803
Resultat efter finansiella poster	4 460	3 699	1 537	1 239	3 116
Årets resultat	4 460	3 699	1 537	1 239	3 116
Resultat exklusive avskrivningar	9 638	8 879	6 727	6 225	8 102
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	5 038	4 279	3 727	3 225	5 102
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	112	112	77	77	77
Balansomslutning	140 580	143 625	143 418	147 176	151 412
Soliditet %	35	32	29	27	26
Likviditet %	192	165	97	115	185
Avgifts- och hyresbortfall %	1	1	2	1	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	557	557	557	546	546
Bränsletillägg, kr/m ²	135	135	130	124	122
Driftkostnader, kr/m ²	362	366	413	411	338
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	353	346	349	324	317
Ränta, kr/m ²	61	69	83	97	110
Underhållsfond, kr/m ²	923	577	510	497	509
Lån, kr/m ²	2 109	2 256	2 472	2 600	2 765



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.

AS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 114 507	0	0	23 759 184	15 838 467	3 698 984
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				10 000 000	-10 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut					3 698 984	-3 698 984
Reservering underhållsfond				4 600 000	-4 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-365 880	365 880	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						4 459 626
Vid årets slut	2 114 507	0	0	37 993 304	5 303 331	4 459 626

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	9 537 451
Årets resultat	4 459 626
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	365 880
Summa	9 762 958

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-5 000 000
---	------------

Att balansera i ny räkning **4 762 958**

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

AB

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	28 739 411	28 618 210
Övriga rörelseintäkter	Not 3	802 239	666 204
Summa rörelseintäkter		29 541 650	29 284 414
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-14 906 830	-15 057 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 221 091	-1 182 296
Personalkostnader	Not 6	-1 495 411	-1 526 583
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 178 813	-5 179 902
Summa rörelsekostnader		-22 802 145	-22 946 375
Rörelseresultat		6 739 505	6 338 038
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	197 568	189 336
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	18 914	13 113
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 496 362	-2 841 503
Summa finansiella poster		-2 279 879	-2 639 054
Resultat efter finansiella poster		4 459 626	3 698 984
Årets resultat		4 459 626	3 698 984

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	123 258 070	129 701 408
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	7 548
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	4 204 977	0
Summa materiella anläggningstillgångar		127 463 047	129 708 956
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 058 000	2 058 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 058 000	2 058 000
Summa anläggningstillgångar		131 089 256	131 766 956
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	278 374	91 635
Övriga fordringar	Not 16	522 590	373 113
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 638 536	887 387
Summa kortfristiga fordringar		2 439 500	1 352 135
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	8 619 737	10 506 240
Summa kassa och bank		8 619 737	10 506 240
Summa omsättningstillgångar		11 059 237	11 858 375
Summa tillgångar		140 580 284	143 625 330

45

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 114 507	2 114 507
Fond för yttre underhåll		37 993 303	23 759 184
Summa bundet eget kapital		40 107 810	25 873 691
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 303 332	15 838 467
Årets resultat		4 459 626	3 698 984
Summa fritt eget kapital		9 762 958	19 537 451
Summa eget kapital		49 870 768	45 411 142
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	84 950 325	91 022 333
Summa långfristiga skulder		84 950 325	91 022 333
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 872 008	1 872 008
Leverantörsskulder	Not 20	646 832	898 488
Skatteskulder	Not 21	10 937	5 334
Övriga skulder	Not 22	1 070 709	1 047 074
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 158 705	3 368 952
Summa kortfristiga skulder		5 759 191	7 191 855
Summa eget kapital och skulder		140 580 284	143 625 330

ÅS

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, gejdor 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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	20 396 882	20 401 292
Årsavgifter, lokaler	205 713	213 783
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-69 178	-69 175
Hyror, lokaler	2 230 534	2 078 986
Hyror, garage	490 602	494 422
Hyror, p-platser	918 210	943 330
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-302 196	-297 250
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-847	-6 567
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-37 140	-62 860
Rabatter	-26 256	-13 577
Bränsleavgifter, bostäder	4 933 087	4 935 827
Summa nettoomsättning	28 739 411	28 618 210

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	20 640	8 820
Övriga ersättningar	177 550	160 032
Fakturerade kostnader	7 919	4 860
Övriga sidointäkter	222 072	210 336
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	16	44
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	73 768
Övriga rörelseintäkter	354 752	163 354
Försäkringsersättningar	19 290	44 990
Summa övriga rörelseintäkter	802 239	666 204

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-365 880	-826 372
Reparationer	-810 327	-753 396
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-781 130	-771 150
Tomträttsavgäld	-2 342 314	-2 027 286
Arrendeavgifter	-68 697	-86 062
Försäkringspremier	-225 761	-228 849
Kabel- och digital-TV	-163 640	-158 884
Återbäring från Riksbyggen	6 750	6 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-142 080
Serviceavtal	-1 692	-2 500
Obligatoriska besiktningar	-267 697	-265 165
Bevakningskostnader	-131 894	-134 639
Snö- och halkbekämpning	-121 002	-96 217
Förbrukningsinventarier	-83 159	-133 036
Vatten	-682 292	-681 384
Fastighetsel	-1 026 401	-1 034 390
Uppvärmning	-4 571 353	-4 565 269

RB

Sophantering och återvinning	-869 817	-862 038
Förvaltningsarvode drift	-2 400 522	-2 295 677
Summa driftkostnader	-14 906 830	-15 057 594

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-487 455	-496 018
Lokalkostnader	-20 254	-55 228
IT-kostnader	-19 817	-17 999
Arvode, yrkesrevisor	-31 031	-30 031
Övriga förvaltningskostnader	-88 318	-55 641
Kreditupplysningar	-15 750	-4 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-109 153	-79 405
Representation	-28 151	-6 181
Kontorsmateriel	-37 183	-36 221
Telefon och porto	-28 529	-17 589
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-181	-659
Medlems- och föreningsavgifter	-40 640	-40 640
Konsultarvoden	-269 027	-280 965
Bankkostnader	-6 345	-16 253
Övriga externa kostnader	-39 255	-45 115
Summa övriga externa kostnader	-1 221 091	-1 182 296

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till övrig personal	-497 667	-526 445
Styrelsearvoden	-189 041	-189 038
Sammanträdesarvoden	-115 330	-179 070
Övriga ersättningar	-16 764	-8 418
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-273 456	-250 301
Övriga kostnadsersättningar	-12 666	-32 512
Pensionskostnader	-28 838	-16 824
Övriga personalkostnader	-2 000	0
Sociala kostnader	-359 650	-323 975
Summa personalkostnader	-1 495 411	-1 526 583

AK

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-564 398	-564 398
Avskrivningar tillkommande utgifter	-4 606 868	-4 601 810
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 548	-13 694
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-5 178 813	-5 179 902

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	197 568	189 336
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	197 568	189 336

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 534	12 347
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	68
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 381	663
Övriga ränteintäkter	0	34
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	18 914	13 113

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 493 433	-2 841 503
Övriga räntekostnader	-487	0
Övriga finansiella kostnader	-2 442	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 496 362	-2 841 503



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	26 667 790	26 667 790
Anslutningsavgifter	1 680 982	1 680 982
Tillkommande utgifter	169 713 459	169 558 303
	198 062 231	197 907 075
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	0	155 156
Tillkommande, Statligt stöd solceller	-1 272 073	0
	-1 272 073	155 156
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	196 790 158	198 062 231
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-24 416 418	-23 852 020
Anslutningsavgifter	-1 680 982	-1 680 982
Tillkommande utgifter	-42 263 424	-37 661 614
	- 68 360 824	- 63 194 616
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-564 398	-564 398
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-4 606 868	-4 601 810
	- 5 171 266	-5 166 208
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 73 532 089	-68 360 824
Restvärde enligt plan vid årets slut	123 258 070	129 701 408
Varav		
Byggnader	1 686 975	2 251 372
Tillkommande utgifter	121 570 980	127 450 036
Taxeringsvärden		
Bostäder	226 000 000	226 000 000
Lokaler	10 313 000	10 313 000
Totalt taxeringsvärde	236 313 000	236 313 000

RS

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	168 111	168 111
	168 111	168 111
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	168 111	168 111
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-160 563	-146 869
	- 160 563	- 146 869
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-7 548	-13 694
	- 7 548	- 13 694
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 168 111	- 160 563
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	7 548
Varav		
Maskiner och inventarier	0	7 548

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	0	0
Årets anskaffningar (el-laddplatser)	4 501 227	0
Statligt stöd	-296 250	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	4 204 977	0

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 879	48 188
Kundfordringar	266 495	43 447
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	278 374	91 635



Not 16 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	78 520	97 387
Skattekonto	444 070	275 726
Summa övriga fordringar	522 590	373 113

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	247 657	225 761
Förutbetalt förvaltningsarvode	121 864	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	39 577	38 680
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	540 722	5 985
Förutbetald tomträttsavgäld	688 716	616 961
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 638 536	887 387

Not 18 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	5 080 598	4 976 974
Transaktionskonto	3 539 139	5 529 266
Summa kassa och bank	8 619 737	10 506 240

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	86 822 333	92 894 341
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 872 008	-1 872 008
Långfristig skuld vid årets slut	84 950 325	91 022 333

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2019-03-07	6 164 040,00	0,00	134 000,00	6 030 040,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2019-02-18	5 730 049,00	0,00	64 932,00	5 665 117,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2019-06-01	21 250 000,00	0,00	500 000,00	20 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2020-06-01	4 250 000,00	0,00	100 000,00	4 150 000,00
STADSHYPOTEK	4,20%	2020-06-01	21 250 000,00	0,00	500 000,00	20 750 000,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-12-01	5 900 168,00	0,00	49 972,00	5 850 196,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2021-01-30	5 688 438,00	0,00	63 032,00	5 625 406,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2021-06-01	4 250 000,00	0,00	100 000,00	4 150 000,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2022-01-30	5 661 646,00	0,00	60 072,00	5 601 574,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-06-01	4 250 000,00	0,00	100 000,00	4 150 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2023-06-01	8 500 000,00	0,00	4 400 000,00	4 100 000,00
Summa			92 894 341,00	0,00	6 072 008,00	86 822 333,00

* Senast kända räntesatser

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. Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.



Not 20 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	646 832	898 488
Summa leverantörsskulder	646 832	898 488

Not 21 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	10 937	5 334
Summa skatteskulder	10 937	5 334

Not 22 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 008 074	983 932
Skuld för moms	19 555	33 035
Skuld sociala avgifter och skatter	49 572	30 106
Clearing	-6 492	0
Summa övriga skulder	1 070 709	1 047 074

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	68 423	96 200
Upplupna sociala avgifter	101 460	102 400
Upplupna räntekostnader	42 427	42 947
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 040	270 394
Upplupna kostnader för renhållning	0	40 334
Upplupna revisionsarvoden	31 500	31 500
Upplupna styrelsearvoden	338 206	341 456
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	301 572
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 518 649	2 142 149
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 158 705	3 368 952

Not 24 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	137 856 000	137 856 000

Not 25 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Västerås 2019-04-05

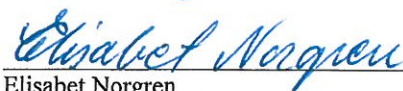
Ort och datum



Allan Sandström



Inger Karlsson



Elisabet Norgren



Jörgen Benström



Birgitta Holmberg



Krister Strand

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-23

Ernst & Young AB



Carina Andersson



Annelie Finnberg Skoog



Göran Åhlén

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 2018.

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 2018 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 avsnitten De auktoriserade revisorernas ansvar samt Den förtroendevalde 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 misstag.

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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed 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 Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråshus nr 17 Kolarhagen för räkenskapsåret 2018 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. 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 trygghetssätt.

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 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 granskningstätigheter 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 23/4- 2019
Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Sköog
Auktoriserad revisor

Göran Ahlén
Förtroendevald revisor

Lars Ericson
Förtroendevald revisor



Styrelsens Verksamhetsberättelse 2018

Under året 2018 har styrelsen för brf Västeråshus nr 17 Kolarhagen haft 18 protokollförda möten på dag- och kvällstid varav ett heldagsmöte.

Medlemsbladet "För 17:an" har utkommit med information till medlemmarna med 4 nr under året. Informationskanalen (TV) för Kolarhagen, "Kanal 17:an", 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 21.629 vilka laddade ner 54.600 sidor.

Övernattningsslägenheterna har varit uthyrda 153 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 70 dagar under 2018.

På stämman den 17 maj 2018 deltog 51 röstberättigade.

Inga motioner eller förslag inkom vilket vi får tolka som att det mesta fungerar som vi vill ha det i föreningen.

Totalt har 43 el-platser för el-bilar iordningsställt i skogsbacken vid Bjurhovdarondellen samt vid gaveln på Odensvigatan 9. Dessa har ännu inte tagits i bruk då de behövs vid upprustning av befintliga parkeringar. Parkeringarna på Norrbygatan fick ett rejält lyft och breddades en aning genom att vi tog bort några platser.

Trägolvet i fritidslokalen har bytts till en linoleummatta för att underlätta städningen.

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 4 juni.

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 Andrea Jensen.

**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.*

RBF V-Ås 17, Kolarhagen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF V-Ås 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.