

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen BRF Julrosen  
Org nr: 716412-1548



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Julrosen

Tid: **Tisdagen den 7 maj 2019 kl 19.00**

Lokal: **Föreningslokalen**

- 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 (*ordförandeuppdraget väljs på 1 år*).
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlem anmälda Ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- 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 .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Julrosen  
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 trots fortsatt arbete med takbytet samt en vattenskada. Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att det stora projektet gällande takbytet har färdigställts. Räntekostnaderna i princip desamma. Årets resultat jämfört med budget har ökat med 1 968 tkr p.g.a. att en större del av kostnaden för takprojektet tagits under 2017.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens likviditet har under året förändrats från 102% till 338%.

I resultatet ingår avskrivningar med 878 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 421 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger, med tomträtt, fastigheterna Julrosen 35 och 36 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns 13 bostadshus, ett kvartershus, samt 6 garage- och förrådsbyggnader. Föreningen består av 105 stycken lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastigheternas adress är Julrosvägen 1-97, 2-114 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam (Proinova)  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2021-09-30 med en årlig avgäld på 335 500 kr.



**Lägenhetsfördelning**

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
16	47	38	4	105

**Dessutom tillkommer:**

Garage	P-platser med MV	P-platser utan MV
59	34	32

Total bostadsarea 10 048 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 826 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 75 477 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 75 477 000 kr

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.

**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 698 tkr och planerat underhåll för 8 440 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 m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 002 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 199 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 203 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 420 tkr (131 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 mkr (92 kr/m<sup>2</sup>).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, takbyte	8 440 tkr

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

**Styrelse**

Ordinarie ledamöter	Utsedd av	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sune Mattsson	Stämman	Ordförande	2020
Annica Ramström	Stämman	Sekreterare	2020
Tuomo Hotti	Stämman	Vice ordförande	2019
Mikael Kvarnryd	Stämman	Ledamot	2019
Henrik Meijer	Stämman	Ledamot	2019
Rolf Ohlsson	Stämman	Ledamot	2020
Ove Sundlin	Riksbyggen	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Martti Peräkörpi	Stämman	Suppleant	2019
Martin Grahn	Stämman	Suppleant	2020
Jesper Susi Nilsson	Stämman	Suppleant	2019
Yassin Koleilat	Stämman	Suppleant	2020
Amanda Wegerman	Riksbyggen	Suppleant	

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Roger Eriksson	Förtroendevald revisor
Ernst & Young	Auktoriserad revisor

**Revisorssuppleanter**

Berit Lindqvist

**Valberedning**

Tuomo Hotti  
 Yassin Koleilat  
 Emma Grahn

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



### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Takbytesprojektet slutfördes i juni då vi hade byggt tak, rännor och stuprör på samtliga bostadshus. Projektet hade då pågått i 1,5 år.  
Samtidigt förbättrades säkerheten för takarbeten med attnockräcken och fallskydd på fasadstegar monterades. Dessutom monterades snörasskydd över samtliga in/utgångar.  
Besparingar i projektet gjorde att vi kunde bygga gångbryggor på vindarna och reparera förstörd isolering.
- Målning av balkongräcken, fasader och ytterdörrar har utförts förutom det som ingick i takprojektet.
- Bygglov för inglasningar som avslutades på hösten har återrapporterats och godkänts.
- Vi har ansökt och fått bygglov för fortsatt inglasning.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 3 %.

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 549 kr/m<sup>2</sup>/år.

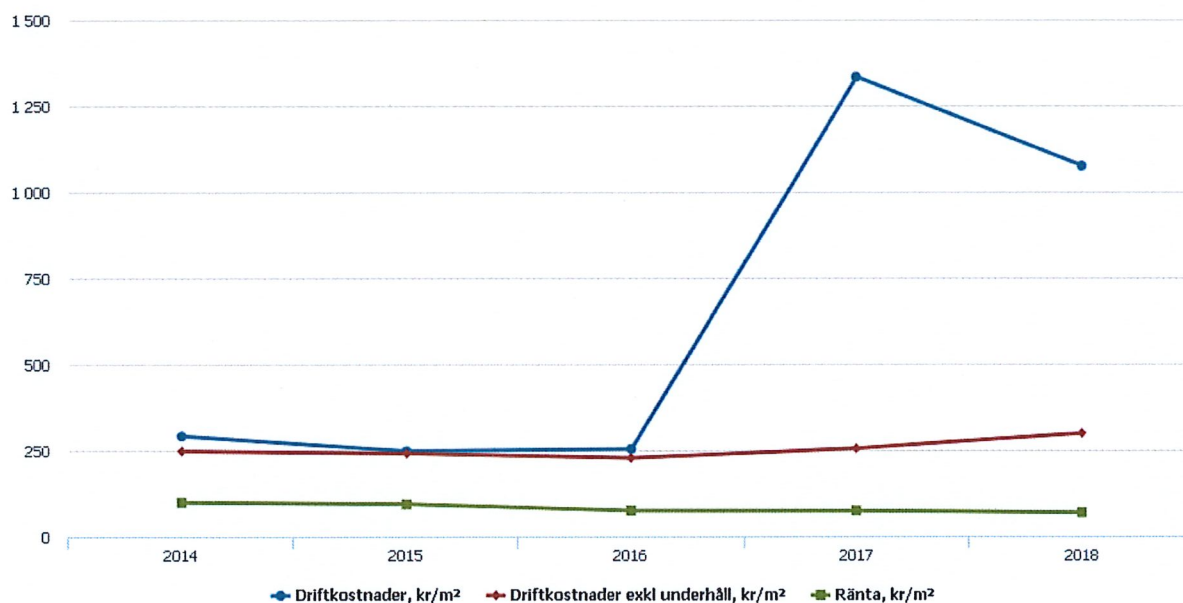
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

AS

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	6 693	6 530	6 275	6 197	6 196
Resultat efter finansiella poster	-7 299	-9 170	1 250	999	499
Årets resultat	-7 299	-9 170	1 250	999	499
Resultat exklusive avskrivningar	-6 421	-8 292	2 129	1 877	1 377
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-7 421	-8 858	1 563	1 311	811
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	92	56	52	52	52
Balansomslutning	31 246	29 567	37 863	36 541	35 993
Soliditet %	Negativ soliditet	3	26	24	21
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	549	533	507	507	507
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	78	84	84	77	77
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 075	1 334	254	248	292
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	299	255	228	241	248
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	69	74	70	94	99
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	0	134	347	321	276
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 371	2 600	2 423	2 443	2 464



**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.

06



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 944 939	1 342 935	6 639 057	-9 170 205
Disposition enl. årsstämmbeslut			-9 170 205	9 170 205
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 342 935	2 342 935	
Årets resultat				-7 299 020
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 944 939</b>	<b>0</b>	<b>-1 188 213</b>	<b>-7 299 020</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 531 148
Årets resultat	-7 299 020
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 342 935
<b>Summa</b>	<b>-8 487 233</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** - 8 487 233

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

af

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 693 281	6 530 334
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 389	7 511
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 761 670</b>	<b>6 537 846</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-11 690 649	-13 401 676
Övriga externa kostnader	Not 5	-610 066	-527 988
Personalkostnader	Not 6	-174 258	-187 094
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-878 139	-878 139
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 353 113</b>	<b>-14 994 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-6 591 443</b>	<b>-8 457 052</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	23 091	5 244
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 200	23 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-745 868	-741 712
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-707 577</b>	<b>-713 153</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 299 020</b>	<b>-9 170 205</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 299 020</b>	<b>-9 170 205</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	25 650 588	26 528 728
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 650 588</b>	<b>26 528 728</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	57 000	57 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>57 000</b>	<b>57 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 707 588</b>	<b>26 585 728</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 103	0
Övriga fordringar	Not 14	390 774	258 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	338 467	333 172
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>733 344</b>	<b>591 602</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	4 805 138	2 389 985
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 805 138</b>	<b>2 389 985</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 538 482</b>	<b>2 981 586</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 246 070</b>	<b>29 567 314</b>

AB

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	1 944 939	1 944 939
Fond för yttre underhåll	0	1 342 935
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 944 939</b>	<b>3 287 874</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-1 188 213	6 639 057
Årets resultat	-7 299 020	-9 170 205
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-8 487 233</b>	<b>-2 531 148</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-6 542 294</b>	<b>756 726</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 149 284
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>36 149 284</b>	<b>25 884 398</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	512 345
Leverantörsskulder		147 413
Övriga skulder	Not 18	97 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	881 690
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 639 080</b>	<b>2 926 190</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>31 246 070</b>	<b>29 567 314</b>

df

# 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/Slutår
Byggnader	Linjär	50 / 2047
Standardförbättringar	Linjär	30 / 2035

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	5 513 532	5 352 797
Hyror, garage	239 400	239 400
Hyror, p-platser	96 720	97 085
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-945
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 540	-4 176
Rabatter	-315	-504
Bränsleavgifter, bostäder	846 684	846 678
Elavgifter	-1 200	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 693 281</b>	<b>6 530 334</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	20 196	6 720
Fakturerade kostnader	360	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	-36
Övriga rörelseintäkter	47 830	287
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>68 389</b>	<b>7 511</b>



**Not 4 Driftkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-8 440 000	-10 843 426
Reparationer	-698 470	-75 125
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-160 600	-158 845
Tomträttsavgäld	-335 500	-335 500
Försäkringspremier	-108 512	-132 019
Kabel- och digital-TV	-90 890	-89 473
Återbäring från Riksbyggen	7 000	9 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 938	0
Bevakningskostnader	-6 136	-5 623
Snö- och halkbekämpning	-118 535	-105 483
Förbrukningsinventarier	-23 917	-26 089
Fordons- och maskinkostnader	-546	0
Vatten	-252 174	-233 680
Fastighetsel	-161 084	-146 793
Uppvärmning	-1 006 684	-1 032 371
Sophantering och återvinning	-178 266	-175 200
Förvaltningsarvode drift	-110 398	-51 549
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-11 690 649</b>	<b>-13 401 676</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-478 156	-474 173
Arvode, yrkesrevisor	-19 625	-19 463
Övriga förvaltningskostnader	-28 934	-900
Kreditupplysningar	-1 969	-2 430
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 674	-6 496
Kontorsmateriel	-17 214	-8 520
Telefon och porto	-5 748	-5 724
Medlems- och föreningsavgifter	-8 400	-8 400
Bankkostnader	-3 790	-1 883
Övriga externa kostnader	-23 557	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-610 066</b>	<b>-527 988</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-81 436	-67 275
Sammanträdesarvoden	-37 176	-18 880
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-28 425	-57 670
Övriga kostnadsersättningar	-1 730	-2 596
Sociala kostnader	-25 491	-40 673
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-174 258</b>	<b>-187 094</b>



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

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-849 871	-849 871
Avskrivningar tillkommande utgifter	-28 268	-28 268
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-878 139</b>	<b>-878 139</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	17 619	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 472	5 244
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>23 091</b>	<b>5 244</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 149	23 310
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	51	0
Övriga ränteintäkter	0	5
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>15 200</b>	<b>23 315</b>



**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-745 400	-741 700
Övriga räntekostnader	-468	-12
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-745 868</b>	<b>-741 712</b>

**Not 11 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	45 043 166	45 043 166
Tillkommande utgifter	848 050	848 050
	<b>45 891 216</b>	<b>45 891 216</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>45 891 216</b>	<b>45 891 216</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-18 995 016	-18 145 145
Tillkommande utgifter	-367 472	-339 204
	<b>- 19 362 488</b>	<b>- 18 484 349</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-849 871	-849 871
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-28 268	-28 268
	<b>- 878 139</b>	<b>- 878 139</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>- 20 240 627</b>	<b>- 19 362 488</b>
--	---------------------	---------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>25 650 588</b>	<b>26 528 728</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	25 198 279	26 048 150
Tillkommande utgifter	452 309	480 578

**Taxeringsvärden**

Bostäder	73 400 000	73 400 000
Lokaler	2 077 000	2 077 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>75 477 000</b>	<b>75 477 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

	56 914 000	56 914 000
--	------------	------------

*varav mark*

	18 563 000	18 563 000
--	------------	------------

**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
114 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	57 000	57 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>57 000</b>	<b>57 000</b>





**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-150	0
Kundfordringar	4 253	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>4 103</b>	<b>0</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	107 377	109 132
Skattekonto	283 397	149 298
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>390 774</b>	<b>258 430</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	112 328	108 512
Förutbetalt förvaltningsarvode	119 539	118 543
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 725	22 242
Förutbetald tomträttsavgäld	83 875	83 875
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>338 467</b>	<b>333 172</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	838	2 000
Bankmedel	3 547 487	32 338
Transaktionskonto	1 256 813	2 355 647
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 805 138</b>	<b>2 389 985</b>



**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Inteckningslån	36 661 629	26 121 088
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-512 345	-236 690
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>36 149 284</b>	<b>25 884 398</b>

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,91%	2019-01-30	3 100 000,00	0,00	100 000,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,39%	2020-01-24	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,63%	2021-01-25	2 902 230,00	0,00	0,00	2 902 230,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2021-12-01	0,00	11 000 000,00	206 250,00	10 793 750,00
SWEDBANK	4,10%	2022-01-25	5 547 172,00	0,00	85 565,00	5 461 607,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2022-12-01	2 705 686,00	0,00	67 644,00	2 638 042,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2023-06-01	4 433 000,00	0,00	0,00	4 433 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2023-06-01	4 433 000,00	0,00	0,00	4 433 000,00
<b>Summa</b>			<b>26 121 088,00</b>	<b>11 000 000,00</b>	<b>459 459,00</b>	<b>36 661 629,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 512 345 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 049 380 kr till betalning mellan 2 och 5 års efter balansdagen. Resterande skuld, 34 099 904 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter betalningsdagen.

**Not 18 Övriga skulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	85 533	89 476
Skuld sociala avgifter och skatter	12 099	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>97 632</b>	<b>89 476</b>



**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 882	38 000
Upplupna räntekostnader	73 656	53 451
Upplupna driftskostnader	17 915	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	90 686	0
Upplupna elkostnader	17 146	39 267
Upplupna vattenavgifter	22 019	39 008
Upplupna värmekostnader	106 991	237 017
Upplupna revisionsarvoden	24 150	19 000
Upplupna styrelsearvoden	103 285	98 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 956	148 827
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	383 004	506 424
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>881 690</b>	<b>1 179 694</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	41 053 000	41 053 000
I eget förvar	1 500 000	1 500 000

**Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



Styrelsens underskrifter

Västerås 2019-03-26

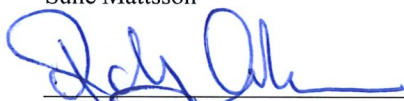
Ort och datum



Sune Mattsson



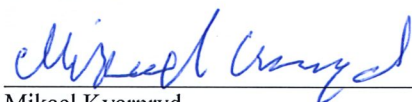
Annica Ramström



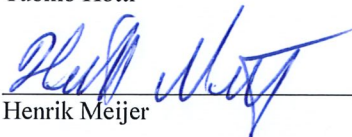
Rolf Ohlsson



Tuomo Hotti



Mikael Kvarnryd




Henrik Meijer



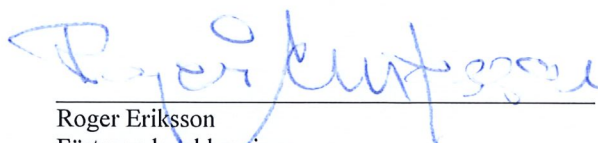
Ove Sundlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-02

Ernst & Young AB



Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor



Roger Eriksson  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Julrosen, org.nr 716412-1548

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Julrosen för år 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 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 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 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.

DB

### **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Julrosen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 2/4 - 2019

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

Roger Eriksson  
Förtroendevald revisor