

Årsredovisning

**Riksbyggens Brf
Västeråshus 4
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 778000-4938**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 4

Tid: **2015-11-16 kl. 18.30**

Lokal: **Möteslokalen, Vegagatan 6 B**

- 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
- 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	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråshus 4 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt IL. (Kallas även äkta bostadsrättsförening)

Föreningen äger fastigheten Haren 3 i Västerås Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 86 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastighetens adress är Vegagatan 2 A - D, 4 A - E och 6 A - F i Västerås Kommun.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	Totalt
50	36	86

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	
		med el	P-platser
1	2	27	23

Total tomtarea:	8 649 m ²
Total bostadsarea:	4 081 m ²
Total lokalarea:	118 m ²

Årets taxeringsvärde	25 348 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	25 348 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,2% av föreningens totala intäkter.

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.

OKS

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
ComHem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-11-10 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
David Gustafsson	Ordförande (2015-10-15)	Stämman	2016
Kenneth Lundquist	Vice ordförande (Ordf 2015-10-15)	Stämman	2015
Yvonne Rudh	Sekreterare	Stämman	2016
Stefan Larsson	Ledamot	Stämman	2015
Attila Flamborg	Ledamot	Stämman	2016
Jill Sohlberg	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Erik Mattsson		Stämman	2015
Mats Gustafsson		Stämman	2015
Olle Brandt		Stämman	2016
Pontus Eriksson		Stämman	2016
Carina Andersson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Michael Singerer	Förtroendevald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter

Kenneth Pålsson	Stämman
-----------------	---------

Valberedning

Erik Mases	Stämman
Mats Gustafsson	Stämman
Pontus Eriksson	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2015-10-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 804 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 168 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"



Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2015 och visar på ett underhållsbehov på 750 tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 447 tkr (107 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 600 tkr eller 143 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Fjärrvärme	2013
Garagedfart	2013
Dagvattenbrunnar	2013
Källarbelysning	2013
Takomläggning	2014

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer Elinst. i källare	168

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönster, målning/byte	2016	Enligt förslag i underhållsplan
Hänggrännor och stuprör	2016	Enligt förslag i underhållsplan

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare att årets reparations och underhållskostnader varit lägre.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 345 tkr. Avvikelsen beror främst på att kostnaderna för reparation och underhåll blev högre samt att personalkostnader och avskrivningar har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 111% till 150%.

I resultatet ingår avskrivningar med 563 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 970 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverken (de så kallade K1, K2 och K3).

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

OKS

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer.

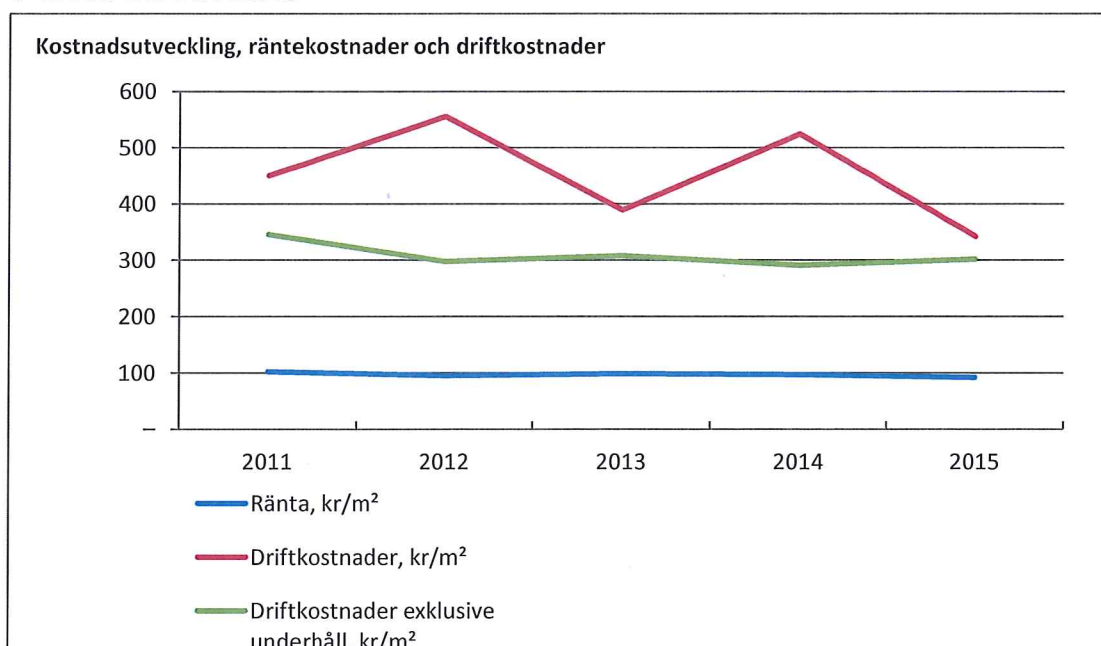
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer.

Utöver ovanstående personer är även Riksbyggen ek. förening medlem utan innehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 17).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 381	3 333	3 297	3 280	3 309
Resultat efter finansiella poster	407	- 346	322	- 408	56
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	370	- 384	320	- 382	141
Avsättning till underhållsfond kr/m²	143	143	107	107	93
Balansomslutning	14 845	14 882	14 182	14 568	15 200
Soliditet	22%	20%	23%	20%	22%
Likviditet	150%	111%	185%	152%	196%
Avgifts- och hyresbortfall	—	0,00%	0,11%	0,10%	0,11%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	803	793	785	777	777
Driftkostnader, kr/m²	342	524	389	555	450
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	302	291	308	298	346
Ränta, kr/m²	92	97	99	95	103
Underhållsfond, kr/m²	449	346	436	410	560
Lån, kr/m²	2 564	2 679	2 412	2 524	2 639
Skuldkvot	3,22	3,37	3,07	3,23	3,35

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareror som beräkningsgrund.

df

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 402 068
Årets resultat före fondförändring	406 643
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-600 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>168 019</u>
Summa överskott	1 376 730

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 376 730
----------------------------	-----------

OKS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 381 490	3 332 986
Övriga rörelseintäkter	2	- 38 069	5 694
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 343 421	3 338 680
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 436 487	-2 200 501
Övriga externa kostnader	4	- 488 115	- 489 282
Personalkostnader	5	- 71 950	- 45 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 563 493	- 561 995
Summa rörelsekostnader		-2 560 045	-3 297 723
Rörelseresultat		783 376	40 957
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella	7	3 956	3 956
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	7 214	16 706
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 387 903	- 407 491
Summa finansiella poster		- 376 733	- 386 829
Resultat efter finansiella poster		406 643	- 345 872
Skatter			
Årets resultat		406 643	- 345 872

AFS

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	12 919 157	13 482 650
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>12 919 157</u>	<u>13 482 650</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	43 000	43 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>43 000</u>	<u>43 000</u>
Summa anläggningstillgångar		12 962 157	13 525 650
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	3 545
Övriga fordringar	12	79 535	70 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 429	45 596
Summa kortfristiga fordringar		<u>122 964</u>	<u>119 368</u>
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	–	500 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>500 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 759 649	736 991
Summa kassa och bank		<u>1 759 649</u>	<u>736 991</u>
Summa omsättningstillgångar		1 882 612	1 356 359
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 844 769</u>	<u>14 882 009</u>

OK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
-------------	-----	------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		77 498	77 498
Fond för yttre underhåll		1 884 393	1 452 412
Summa bundet eget kapital		1 961 891	1 529 910
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		970 087	1 747 941
Årets resultat		406 643	- 345 872
Summa fritt eget kapital		1 376 730	1 402 068
Summa eget kapital		3 338 621	2 931 978

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	10 250 253	10 731 005
Summa långfristiga skulder		10 250 253	10 731 005

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	517 688	517 688
Leverantörsskulder		56 171	64 167
Övriga skulder	17	226 409	219 605
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	455 627	417 566
Summa kortfristiga skulder		1 255 895	1 219 026

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 844 769	14 882 009
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	22 405 000	22 405 000
Summa ställda säkerheter	22 405 000	22 405 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

OK

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella under-skottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

dfs

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Standardförbättringar	Linjär	40	2039
Takomläggning	Linjär	20	2033

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 279 013	3 237 692
Årsavgifter, lokaler	57 921	57 068
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 28 977	- 28 977
Hyror, lokaler	6 984	6 984
Hyror, garage	5 280	5 040
Hyror, p-platser	61 270	55 320
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	—	- 140
	<u>3 381 490</u>	<u>3 332 986</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	- 1 200	- 1 200
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	43	—
Inkassointäkter	2 580	3 855
Intäktskorrigering som avser 2011	- 39 492	3 039
	<u>- 38 069</u>	<u>5 694</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	137 383	109 207
Underhåll	168 019	977 100
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	78 480	78 480
Försäkringspremier	30 875	29 987
Kabel- och digital-TV	99 053	94 986
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 008	19 593
Trädgårdsskötsel utöver avtal	6 192	1 729
Återbäring från Riksbyggen	- 10 000	- 8 100
Städning gemensamma utrymmen	—	3 863
Obligatoriska besiktningar	—	1 700
Bevakningskostnader	8 181	1 519
Snö- och halkbekämpning	48 658	25 674
Drift och förbrukning, övrigt	151	—
Förbrukningsmateriel	604	5 371
Vatten	86 878	90 299
El	78 976	78 397
Uppvärmning	597 496	585 016
Sophantering och återvinning	104 533	105 680
	<u>1 436 487</u>	<u>2 200 501</u>

016

2015-06-30 2014-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	444 490	443 476
IT-kostnader	825	4 125
Juridiska kostnader	7 085	4 538
Arvode, yrkesrevisorer	16 979	9 209
Möteskostnader	2 931	1 900
Övriga förvaltningskostnader	3 135	4 406
Kreditupplysningar	1 069	1 208
Representation	–	2 628
Kontorsmateriel	5 300	7 066
Telefon och porto	–	130
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	–
Tidskrifter och facklitteratur	–	378
Medlems- och föreningsavgifter	6 020	9 030
Bankkostnader	280	280
Övriga externa kostnader	–	909
	<u>488 115</u>	<u>489 282</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	56 084	28 040
Sammanträdesarvoden	4 204	3 415
Arvode till valberedningen	- 1 269	1 306
Övriga ersättningar	2 538	–
Föreningsvald revisor	1 586	1 540
Summa	<u>63 143</u>	<u>34 301</u>
Sociala kostnader	8 807	11 644
	<u>71 950</u>	<u>45 945</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Standardförbättringar	<u>563 493</u>	<u>561 995</u>
	563 493	561 995

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	<u>3 956</u>	<u>3 956</u>
	3 956	3 956

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	201	662
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	5 618	15 582
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	870	116
Övriga ränteintäkter	<u>525</u>	<u>346</u>
	7 214	16 706

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	387 461	407 401
Övriga räntekostnader	<u>442</u>	<u>90</u>
	387 903	407 491

OK

2015-06-30 2014-06-30

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	1 454 000	1 454 000
Mark	113 000	113 000
Anslutningsavgifter	274 125	274 125
Standardförbättringar	21 431 641	19 151 741
	<u>23 272 766</u>	<u>20 992 866</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	—	2 279 900
	<u>—</u>	<u>2 279 900</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>23 272 766</u>	<u>23 272 766</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 454 000	-1 454 000
Anslutningsavgifter	- 274 125	- 274 125
Standardförbättringar	-8 061 991	-7 499 996
	<u>-9 790 116</u>	<u>-9 228 121</u>
Årets avskrivning standardförbättringar	<u>- 563 493</u>	<u>- 561 995</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-10 353 609</u>	<u>-9 790 116</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>12 919 157</u>	<u>13 482 650</u>
Varav		
Mark	113 000	113 000
Standardförbättringar	12 806 157	13 369 650
Taxeringsvärden		
bostäder	25 000 000	25 000 000
lokaler	348 000	348 000
Totalt taxeringsvärde	<u>25 348 000</u>	<u>25 348 000</u>
varav byggnader	<u>19 269 000</u>	<u>19 269 000</u>

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

86 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	<u>43 000</u>	<u>43 000</u>
	43 000	43 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattefordringar	69 195	69 195
Fordringar hos anställda	8 783	—
Skattekonto	1 557	1 032
	<u>79 535</u>	<u>70 227</u>



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	—	1 679
Förutbetalda försäkringspremier	15 516	15 359
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 288	24 001
Övriga förutbetalda kostnader	—	4 557
Förutbetald kostnad för bevakning	3 625	—
	<u>43 429</u>	<u>45 596</u>

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	500 000
	<u>—</u>	<u>500 000</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 498	1 452 412	1 747 941	- 345 872
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 345 872	345 872
Reservering underhållsfond		600 000	- 600 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 168 019	168 019	
Årets resultat				406 643
Vid årets slut	77 498	1 884 393	970 087	406 643

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 406 642 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -25 339 kr.

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



2015-06-30 2014-06-30

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	10 767 941	11 248 693
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 517 688	- 517 688
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	10 250 253	10 731 005

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek AB	2,35%	2016-01-30	2 966 693		104 752	2 861 941
Stadshypotek AB	2,74%	2016-12-01	1 592 000		16 000	1 576 000
Stadshypotek AB	5,07%	2015-07-30	3 345 000		180 000	3 165 000
Swedbank Hypotek SB	3,44%	2017-04-11	3 345 000		180 000	3 165 000
			11 248 693		480 752	10 767 941

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 517 688 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 070 752 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 8 179 501 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	226 409	219 605
	226 409	219 605

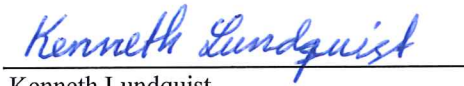
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

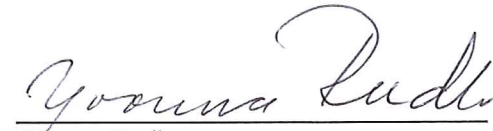
Upplupna sociala avgifter	13 275	10 757
Upplupna räntekostnader	67 864	71 569
Upplupna elkostnader	4 661	4 151
Upplupna vattenavgifter	8 125	7 297
Upplupna värmekostnader	27 022	27 375
Upplupna kostnader för renhållning	2 770	26 215
Upplupna revisionsarvoden	15 086	11 186
Upplupna styrelsearvoden	59 084	33 160
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 538	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	255 202	225 856
	455 627	417 566

af

Västerås 2015 - 10-29

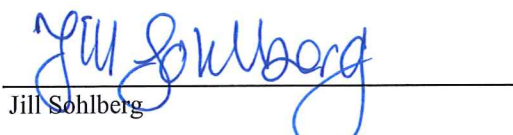

Mats Gustafsson


Kenneth Lundquist


Yvonne Rudh


Stefan Larsson


Attila Flamborg


Jill Sohlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015 - 11-04

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Michael Singerer
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 4, org.nr 778000-4938

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 4 för år 2014-07-01 - 2015-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 30 juni 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 4 för år 2014-07-01 - 2015-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Västerås 4/11 2015

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Michael Singerer
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader. Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott. Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Riksbyggens Brf Västeråshus 4

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråshus 4 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.

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