

Årsredovisning

Riksbyggens Brf
Västeråshus nr 25
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 778000-7279

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



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25

Tid: Torsdag 19 november 2015 kl 19:00

Lokal: Valvet, Bryggargården, Biskopsgränd 3

- 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 på **2 år**. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Kurt Söderlund, Leif Lundin samt fyllnadsval för vakant plats, suppleant Marco Pössl, Ornelia Brkic samt vakant plats (1 år).
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor samt revisorssuppleant 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

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 sedan 2007-12-19 fastigheterna Smältverket 1-8 i Västerås kommun då föreningen friköpte samtliga tomträtter från Västerås kommun. På fastigheterna har det uppförts 34 st bostadshus med 426 lägenheter, en lokal med hyresrätt, fem stycken kvartershus, 14 garagebyggnader och tre skyddsrumbyggnader. Byggnaderna är uppförda 1973. Fastigheterna är belägna på Smältverksgatan 2-160 och Dragverksgatan 1-79.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
27	96	207	96	426

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	215

Total bostadsarea:	31 670 m ²
Total lokalarea:	42 m ²

Årets taxeringsvärde	197 264 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	197 264 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Warpmans AB	Fastighetsskötsel och lokalvård
Mälarenergi	Driftavtal
Cewe Instrument AB	Avtal elavläsning
Comhem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2015-01-21 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämmen
Kurt Söderlund	Ordförande	Stämman	2015
Hans Eklundh	Vice ordförande	Stämman	2016
Eva Fredell	Sekreterare	Stämman	2016
Leif Lundin	Ledamot	Stämman	2015
Vakant	Ledamot	Stämman	2015
Hassan Mahdi	Ledamot	Stämman	2016
Carina Andersson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Vakant	Stämman	2015
Marco Pössl	Stämman	2015
Ornela Brkic	Stämman	2015
Jan-Åke Larsson	Stämman	2016
Jill Sohlberg	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

Anna-Maria Eugenio	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleant

Kamma Kulik	Stämman
-------------	---------

Valberedning

Ulla Eklundh	Sammanställande	Stämman
Tarja Tolonen		Stämman
Åsa Tyllman		Stämman

Studieorganisatör

Eva Fredell	Styrelsen
-------------	-----------

Vicevärd

Kurt Söderlund	Styrelsen
----------------	-----------

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-01-01 då den höjdes med 1,50 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2016-01-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 679 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 544 tkr och planerat underhåll för 15 331 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 897 tkr per år för de närmaste 30 åren vilket motsvarar 82 kr/kvm och år. Avsättning för verksamhetsåret 2014/2015 har skett med 2 500 tkr.

Tidigare utfört investeringar	År
Byte av entrépartier	2006/2007
Installation av bredband	2003/2004
Badrumsrenovering	2000/2001
Uppförande av miljöbodar	1999/2000
Byte av fönster, lägenhetsdörrar och målning trapphus	2010/2011
Utbyggnad av balkonger och nya altaner	2011/2012

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Installationer	15 045
Huskropp utvändigt	217
Markytor	25
Garage och p-platser	44

Årets resultat blev 13 007 tkr sämre än föregående år. Större negativa avvikelser hänförs till ökade kostnader för underhåll (14 448 tkr) och snöröjning (101 tkr). Större positiva avvikelser hänförs till ökade intäkter för årsavgifter (375 tkr), besiktningar (249 tkr), vatten (78 tkr), el (111 tkr), värme (295 tkr) samt ränta (280 tkr).

Årets resultat jämfört med budget avviker med ca 12 miljoner kr. Avvikelsen beror främst på ökade kostnader för underhåll.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 408% till 244%.

I resultatet ingår avskrivningar med 3 736 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -6 875 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).

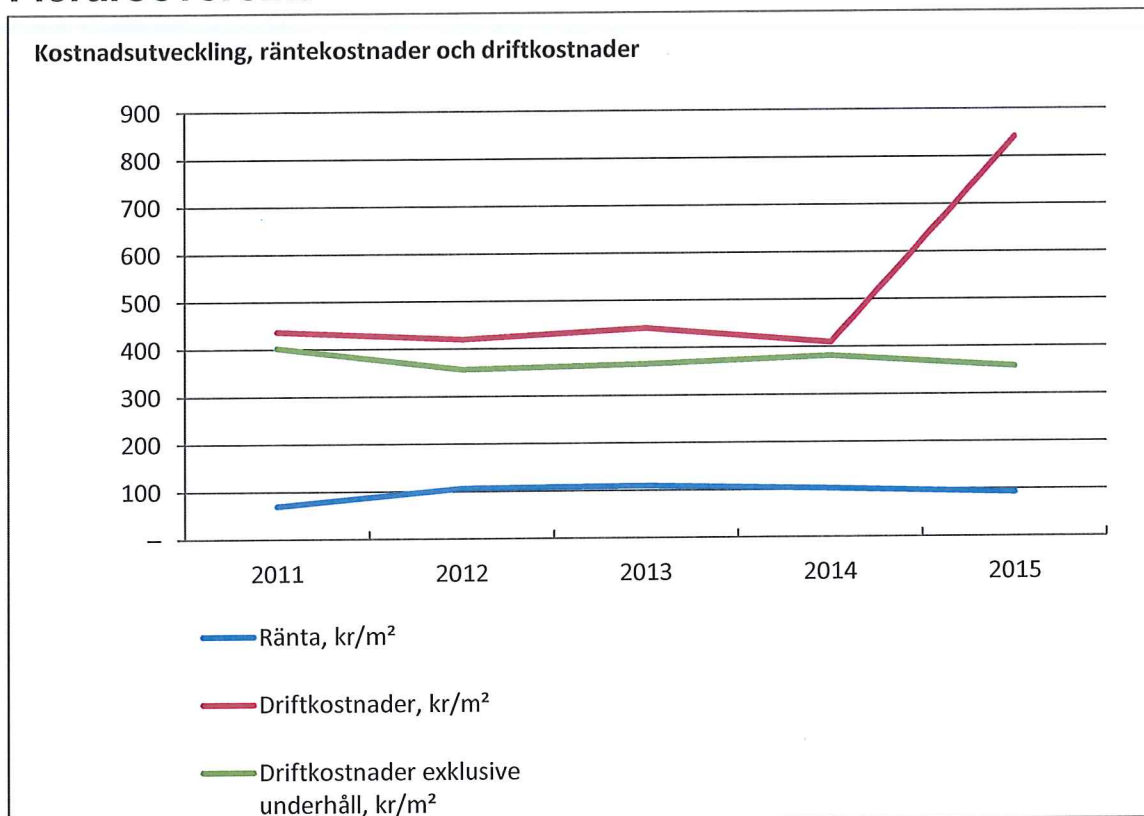
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 521 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 524 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	22 557	22 181	21 800	21 093	20 375
Resultat efter finansiella poster	- 10 611	2 397	649	951	783
Årets resultat	- 10 611	2 397	649	946	790
Resultat före avskrivningar	- 6 875	6 120	4 590	4 919	4 185
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 9 375	3 620	2 090	2 419	685
Avsättning till underhållsfond kr/m²	79	79	79	79	110
Balansomslutning	99 662	109 615	109 564	110 305	109 850
Soliditet	11%	20%	18%	17%	16%
Likviditet	244%	408%	307%	223%	136%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	679	667	655	634	612
Driftkostnader, kr/m²	841	409	441	419	436
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	358	382	366	356	403
Ränta, kr/m²	93	102	109	106	70
Underhållsfond, kr/m²	147	552	501	498	482
Lån, kr/m²	2 656	2 685	2 716	2 746	2 089
Skuldkvot	3,53	3,63	3,74	3,87	3,97

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

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 601 729
Årets resultat före fondförändring	-10 610 656
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>15 330 786</u>
Summa överskott	5 821 858

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	5 821 858
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	22 556 593	22 181 426
Övriga rörelseintäkter	2	1 277 048	1 247 390
Summa rörelseintäkter, m.m.		23 833 641	23 428 817
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-26 676 377	-12 981 293
Övriga externa kostnader	4	- 824 369	- 879 276
Personalkostnader	5	- 328 571	- 316 885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-3 736 052	-3 722 708
Summa rörelsekostnader		-31 565 369	-17 900 163
Rörelseresultat		-7 731 728	5 528 654
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	56 773	99 354
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-2 935 702	-3 230 794
Summa finansiella poster		-2 878 928	-3 131 440
Resultat efter finansiella poster		-10 610 656	2 397 214
Årets resultat		-10 610 656	2 397 214

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	87 015 919	90 726 675
Inventarier	10	64 710	23 286
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	11	—	4 550 933
Summa materiella anläggningstillgångar		87 080 629	95 300 894
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	212 500	212 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		212 500	212 500
Summa anläggningstillgångar		87 293 129	95 513 394
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		48 169	23 241
Övriga fordringar	13	1 089 573	4 074 845
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	742 743	503 606
Summa kortfristiga fordringar		1 880 485	4 601 691
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	6 000 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		6 000 000	1 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	4 488 417	7 999 870
Summa kassa och bank		4 488 417	7 999 870
Summa omsättningstillgångar		12 368 903	14 101 562
SUMMA TILLGÅNGAR		99 662 032	109 614 956

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		845 445	845 445
Fond för yttre underhåll		4 668 495	17 499 281
Summa bundet eget kapital		<u>5 513 940</u>	<u>18 344 726</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 432 515	1 204 515
Årets resultat		-10 610 656	2 397 214
Summa fritt eget kapital		<u>5 821 858</u>	<u>3 601 729</u>
Summa eget kapital		<u>11 335 799</u>	<u>21 946 455</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	83 265 340	84 212 567
Summa långfristiga skulder		<u>83 265 340</u>	<u>84 212 567</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	947 744	947 393
Leverantörsskulder		1 758 076	75 534
Övriga skulder	19	141 827	142 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	2 213 246	2 290 513
Summa kortfristiga skulder		<u>5 060 893</u>	<u>3 455 934</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>99 662 032</u>	<u>109 614 956</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		100 493 100	100 493 100
Summa ställda säkerheter		<u>100 493 100</u>	<u>100 493 100</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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 underskottsavdrag 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.

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
Byggnader inkl bostadslånepost	Linjär		2022
Miljöbodar	Linjär	25	2024
Ombyggnad badrum	Linjär	25	2025
Entrépartier	Linjär	20	2026
Fönster	Linjär	40	2050
Lägenhetsdörrar	Linjär	40	2050
Balkonger och altaner	Linjär	40	2051
Cykelställ	Linjär	5	2019

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	21 511 494	21 136 453
Hyrer, lokaler	40 108	40 144
Hyrer, garage	980 369	978 924
Hyrer, p-platser	28 739	28 739
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 4 117	- 2 611
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	—	- 223
	22 556 593	22 181 426

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Elavgifter	933 071	896 334
Kabel-tv-avgifter	271 807	271 747
Övriga ersättningar	68 871	72 188
Inkassointäkter	3 299	7 122
	1 277 048	1 247 390

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	543 715	594 675
Underhåll	15 330 786	882 709
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	590 915	579 865
Försäkringspremier	344 342	343 564
Kabel- och digital-TV	282 348	277 753
Fastighetsskötsel	1 871 708	1 892 041
Trädgårdsskötsel	5 944	—
Återbäring från Riksbyggen	- 7 100	- 6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	—	9 544
Städning gemensamma utrymmen	1 350	7 000
Obligatoriska besiktningar	35 400	284 750
Bevakningskostnader	8 755	12 546
Snö- och halkbekämpning	173 626	72 234
Ersättningar till hyresgäster	—	420
Drift och förbrukning, övrigt	—	4 758
Förbrukningsmateriel	30 826	76 951
Vatten	1 145 044	1 223 355
El	1 553 108	1 663 844
Uppvärmning	4 166 380	4 461 837
Sophantering och återvinning	599 230	599 848
	26 676 377	12 981 293

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	558 780	583 302
IT-kostnader	81 235	46 512
Juridiska kostnader	5 100	9 294
Arvode, yrkesrevisorer	28 000	11 813
Möteskostnader	5 039	5 164
Övriga förvaltningskostnader	1 800	1 419
Kreditupplysningar	4 358	7 364
Representation	1 024	8 680
Kontorsmateriel	21 582	43 798
Telefon och porto	8 063	9 734
Konstaterade förluster hyror/avgifter	27	22
Medlems- och föreningsavgifter	29 820	29 820
Köpta tjänster	78 641	120 210
Bankkostnader	900	1 845
Övriga externa kostnader	—	299
	<u>824 369</u>	<u>879 276</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	55 444	49 487
Övriga kostnadsersättningar	300	300
Fast styrelsearvode	115 140	117 779
Sammanträdesarvoden	46 345	58 243
Arvode till valberedningen	6 912	4 504
Arvode vicevärd	41 926	35 746
Föreningsvald revisor	4 722	4 616
Summa	<u>270 789</u>	<u>270 675</u>
Sociala kostnader	<u>57 782</u>	<u>46 210</u>
	<u>328 571</u>	<u>316 885</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader och bostadslånepost	1 359 697	1 359 697
Badrum	510 000	510 000
Miljöbod	76 000	76 000
Entrépartier	280 000	280 000
Fönster	534 625	534 625
Lägenhetsdörrar	287 875	287 875
Balkonger och altaner	662 559	662 559
Inventarier	25 296	11 952
	<u>3 736 052</u>	<u>3 722 708</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	3 542	6 675
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	14 994	56 495
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 867	59
Övriga ränteintäkter	16 820	16 575
Övriga finansiella intäkter	19 550	19 550
	<u>56 773</u>	<u>99 354</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	2 932 167	3 212 332
Övriga räntekostnader	3 535	18 438
Övriga finansiella kostnader	—	24
	<u>2 935 702</u>	<u>3 230 794</u>

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	35 989 277	35 989 277
Bostadslånepost	1 481 687	1 481 687
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	5 600 000	5 600 000
Bredband	2 218 789	2 218 789
Badrum och miljöbodar	14 653 981	14 653 981
Fönster och lägenhetsdörrar	32 900 000	32 900 000
Balkonger och altaner	26 502 370	26 502 370
	<u>135 336 429</u>	<u>135 336 429</u>

Summa anskaffningsvärden

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader och bostadslånepost	-26 593 388	-25 233 691
Entrépartier	-2 240 000	-1 960 000
Bredband	-2 218 789	-2 218 789
Badrum och miljöbodar	-8 279 900	-7 693 900
Fönster och lägenhetsdörrar	-3 290 000	-2 467 500
Balkonger och altaner	-1 987 677	-1 325 118
	<u>-44 609 754</u>	<u>-40 898 998</u>

Årets avskrivning byggnader och bostadslånepost

	-1 359 697	-1 359 697
--	------------	------------

Årets avskrivning entrépartier	- 280 000	- 280 000
--------------------------------	-----------	-----------

Årets avskrivning badrum och miljöbodar	- 586 000	- 586 000
---	-----------	-----------

Årets avskrivning fönster och lägenhetsdörrar	- 822 500	- 822 500
---	-----------	-----------

Årets avskrivning balkonger och altaner	- 662 559	- 662 559
---	-----------	-----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-48 320 510</u>	<u>-44 609 754</u>
--	--------------------	--------------------

	<u>87 015 919</u>	<u>90 726 675</u>
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader och bostadslånepost	9 517 879	10 877 576
Mark	15 990 325	15 990 325
Entrépartier	3 080 000	3 360 000
Badrum	5 103 333	5 613 333
Miljöbodar	684 748	760 748
Fönster	18 711 875	19 246 500
Lägenhetsdörrar	10 075 625	10 363 500
Balkonger och altaner	23 852 134	24 514 693

Taxeringsvärden

bostäder	191 000 000	191 000 000
----------	-------------	-------------

lokaler	6 264 000	6 264 000
---------	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde	<u>197 264 000</u>	<u>197 264 000</u>
-----------------------	--------------------	--------------------

varav byggnader	147 781 000	147 781 000
-----------------	-------------	-------------

Not 10 Inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Maskiner och inventarier

43 413 24 526

43 413 24 526

Årets anskaffningar

Maskiner och inventarier

66 720 18 887

66 720 18 887

Summa anskaffningsvärden

110 133 43 413

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Maskiner och inventarier

- 20 127 - 8 175

- 20 127 - 8 175

Årets avskrivningar

Maskiner

- 8 175 - 8 175

Inventarier och verktyg

- 17 121 - 3 777

- 25 296 - 11 952

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 45 423 - 20 127

Restvärde enligt plan vid årets slut

64 710 23 286

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Pågående om- och tillbyggnader, byte av UC

- 4 550 933

- 4 550 933

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

425 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

212 500 212 500

212 500 212 500

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar

44 725 3 046 817

Skattekonto

1 019 348 1 002 528

Fordran avseende utlägg för pantbrevskostnader

25 500 25 500

1 089 573 4 074 845

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

- 4 133

Förutbetalda försäkringspremier

172 765 171 578

Förutbetalt förvaltningsarvode

- 703

Förutbetald kabel-tv-avgift

71 002 70 172

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

- 4 102

Övriga förutbetalda driftkostnader

470 505 235 765

Övriga förutbetalda kostnader

28 471 17 153

742 743 503 606

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen					6 000 000	1 500 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	90 dagar	3 000 000	0,50	2015-08-11		
	90 dagar	3 000 000	0,50	2015-09-02		
					6 000 000	1 500 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	3 000	109
Förvaltningskonto i Swedbank	4 485 417	7 999 761
	4 488 417	7 999 870

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	123 902	721 543	17 499 281	1 204 515	2 397 214
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 397 214	-2 397 214
Reservering underhållsfond			2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-15 330 786	15 330 786	
Årets resultat					-10 610 656
Vid årets slut	123 902	721 543	4 668 495	16 432 515	-10 610 656

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -10 610 656 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 2 220 130 kr.

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

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	84 213 084	85 159 960
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 947 744	- 947 393
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	83 265 340	84 212 567

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,19%	2020-04-20	7 403 220		74 780	7 328 440
SBAB BANK AB	3,41%	2022-04-20	7 402 970		74 780	7 328 190
SBAB BANK AB	3,81%	2017-01-27	10 775 000		50 000	10 725 000
SBAB BANK AB	3,81%	2017-01-27	10 780 000		50 000	10 730 000
STADSHYPOTEK	1,45%	2015-08-06	960 516		93 384	867 132
STADSHYPOTEK	1,45%	2015-08-06	1 821 308		60 044	1 761 264
STADSHYPOTEK	1,45%	2015-08-06	1 922 068		63 364	1 858 704
STADSHYPOTEK	1,47%	2020-04-30		2 378 384		2 378 384
STADSHYPOTEK	2,21%	2016-01-30	5 087 250		51 000	5 036 250
STADSHYPOTEK	2,21%	2016-01-30	2 793 000		28 000	2 765 000
STADSHYPOTEK	2,79%	2018-01-30	2 942 625		29 500	2 913 125
STADSHYPOTEK	2,79%	2018-01-30	2 793 000		28 000	2 765 000
STADSHYPOTEK	2,79%	2018-01-30	1 188 022		11 912	1 176 110
STADSHYPOTEK	4,32%	2016-06-01	1 719 500		78 160	1 641 340
STADSHYPOTEK	4,32%	2016-06-01	2 685 000			2 685 000
STADSHYPOTEK	4,70%	2015-04-30	2 404 236	-2 378 384	25 852	0
SWEDBANK HYPOTEK	1,26%	90 dagar	3 037 195		16 556	3 020 639
SWEDBANK HYPOTEK	1,25%	90 dagar	1 734 950		19 000	1 715 950
SWEDBANK HYPOTEK	3,98%	2017-09-25	7 012 500		75 000	6 937 500
SWEDBANK HYPOTEK	4,45%	2018-06-25	3 685 100		42 544	3 642 556
SWEDBANK HYPOTEK	5,22%	2015-10-26	7 012 500		75 000	6 937 500
			85 159 960	0	946 876	84 213 084

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 947 744 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 790 976 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 79 474 364 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	136 234	140 179
Skuld sociala avgifter och skatter	1 156	1 065
Avräkningsskuld till medlem	4 437	1 250
	141 827	142 494

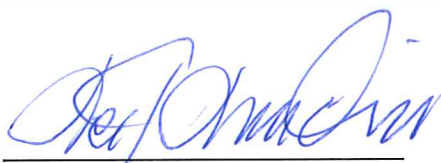
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	21 526	13 346
Upplupna räntekostnader	207 925	231 777
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	104 347
Upplupna kostnader för renhållning	—	125 595
Upplupna revisionsarvoden	24 722	16 616
Upplupna styrelsearvoden	64 481	66 649
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 894 592	1 732 183
	2 213 246	2 290 513

Västerås 2015-10-05



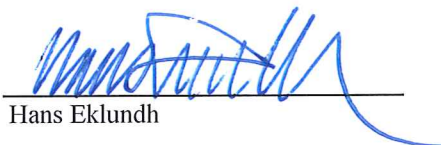
Kurt Söderlund



Leif Lundin



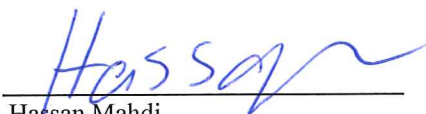
Eva Fredell



Hans Eklundh



Ornela Brkic

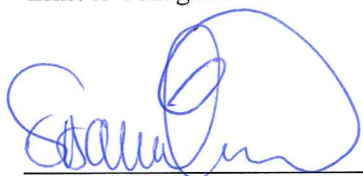


Hassan Mahdi



Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/10 2015
Ernst & Young AB



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor



Anna-Maria Eugenio
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25, org.nr 778000-7279.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 25 för räkenskapsåret 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 25 för räkenskapsåret 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 21/10 2015

Ernst & Young AB



Susann Eriksson
Auktoriserad revisor



Anna-Maria Eugenio
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 skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

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.

RBF VÄSTERÅSHUS NR 25

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF VÄSTERÅSHUS NR 25
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