

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RBF Västeråshus 19
Org nr: 778000-4953



Medlemsvinsten 2018

RIKSBYGGEN BRF Västeråshus 19 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalas ut under hösten.

Det här året uppgick beloppet till 2 125 kronor i återbäring samt 8 592 kronor i utdelning.

SH
Si⁶
B

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Handwritten signature in blue ink.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 19 får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-08-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst p.g.a. ökade underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 089 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 442 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat är bättre än budget. Avvikande poster är framförallt underhållskostnaderna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 348 % till 372 %.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Krysshammaren 8, Pettersberg 1 samt Stenriket 7 i Västerås kommun. På fastigheterna finns nio byggnader med 178 lägenheter med en bostadsyta om 12 373 kvm, 1 bostadsrättslokal med en lokalyta om 243 kvm samt 5 uthyrningslokaler med en lokalyta om 174 kvm. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Jakobsgatan 33-37 samt 44-54 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.kv.	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	>5 r.o.k.	Summa
13	12	61	68	18	6		178

Dessutom tillkommer:

Brf lokal	Lokaler	Garage	P-platser
1	5	47	52

Total bostadsarea

12 383 m²

Total lokalaria

417 m²

Årets taxeringsvärde	82 269 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	82 269 000 kr

Intäkter från lokallhyror utgör ca 1,15 % av föreningens nettoomsättning.

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 avtal

Leverantör	Avtal
Elavtal	Mälarenergi
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Bevaknings- och störningsjour	Nokas
Hisservice	Kone AB
Kabel-Tv	Bild AT Se AB
Avfall	Vafab Miljö

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 314 tkr och planerat underhåll för 5 776 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i augusti 2018.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 21 145 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 145 tkr (169 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 090 tkr (85 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningens underhållsfond är väl finansierad av medel på konto hos SBAB. 



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Fasadrenovering	2017
Garagebyggnad	2016
Byte glasfasad 54:ans trapphus	2014
Anläggning gång- och cykelväg	2013
Kompl. installation Mälarenergi Stadsnät	2012
Utbyte dörrar och kulvert	2011
Utbyte fönster och ventilation	2007-2008
Ny undercentral	2005
Ny ytterbelysning	2004
Installation bredband via Mälarenergis stadsnät	2002
Stambyte och badrumsrenovering	1999-2000

Årets utförda underhåll (i tkr) Beskrivning	Belopp
Iordningsställande av tvättstuga	83 tkr
Ventilation	32 tkr
Markytor	226 tkr
Garage och p-platser	166 tkr
Dränering	5 269 tkr

Planerat underhåll	Kommentar
Kommande underhåll	Föreningen ämnar följa den underhållsplan som uppdateras årligen. 



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt-Åke Stengård	Ordförande	2020
Gerd Åhman	Sekreterare	2019
Jonas Berglind	Vice ordförande	2019
Ing-Britt Johansson	Ledamot	2020
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Dahlberg	Suppleant	2020
Daniel Eriksson	Suppleant	2019
Karin Ling	Suppleant	2019
Maria Nordh	Suppleant	2020
Malin Hanzén	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tatiana Krjutjkova	Förtroendevald revisor	2019
Carina Wijmark	Förtroendevald revisor	2019
Heléne Maijgren	BoRevision AB	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Kallsäby	2019
Geije Johansson	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ekaterina Bozeva (sammankallande)	2019
Bengt Hjalmarsson	2019
Barbro von Sicard	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dräneringsprojekt: Föreningen gräver upp runt husen och slipar bort tjära från grunden och monterar pordränksivor, byte dränering och dagvattenrör i marken. Borttagning av träd och buskar mot husen samt återställer med planteringar och gräs. Inne på gårdarna byts vissa trappor ut och utformningen görs, till viss del, om.
Efter utförd dränering asfalteras uppgrävda ytor.
Uppskattad kostnad under 2019 uppgår till ca 4.500.000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 228 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 228 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 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 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 593 kr/m²/år.

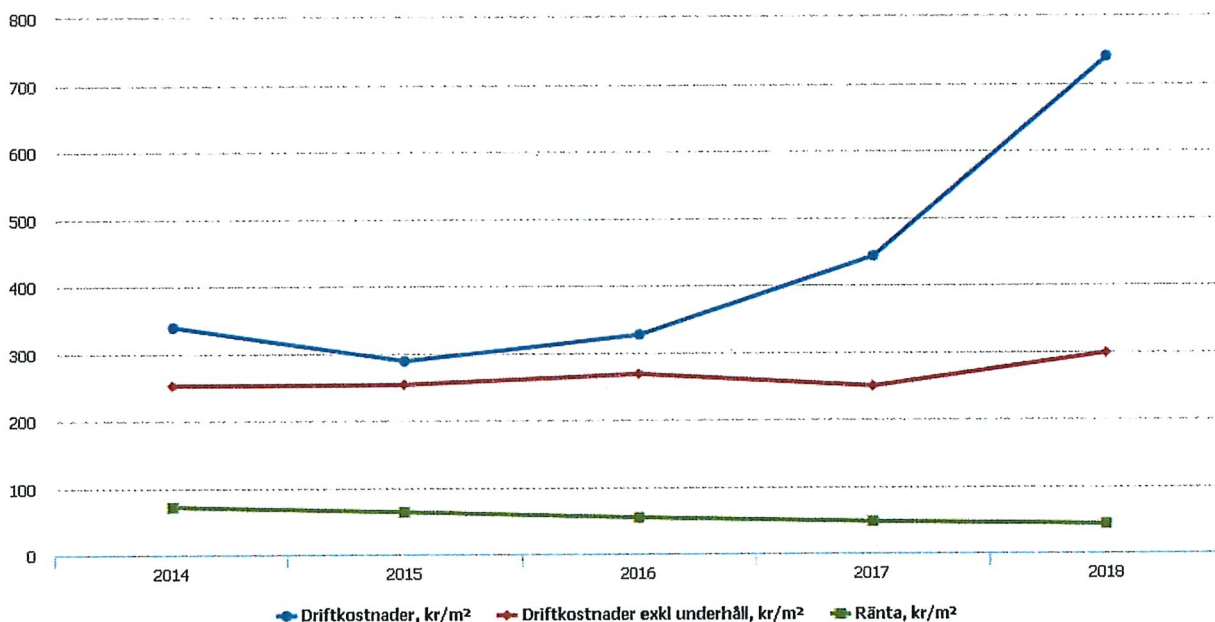
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. *mv*

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	10 049	9 823	9 631	9 283	9 239
Årets resultat	-2 531	1 137	2 165	2 353	1 443
Resultat exklusive avskrivningar	-1 442	2 227	3 291	3 438	2 538
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 532	137	2 541	2 688	1 788
Balansomslutning	36 387	40 409	38 024	35 963	35 529
Soliditet %	29	33	32	27	21
Likviditet %	372	348	422	357	369
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	593	576	564	548	548
Bränsletillägg, kr/m ²	161	158	158	150	147
Driftkostnader, kr/m ²	740	443	327	288	339
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m ²	298	249	268	253	252
Ränta, kr/m ²	43	47	54	63	71
Underhållsfond, kr/m ²	0	179	213	134	110
Lån, kr/m ²	1 786	1 802	1 837	1 862	2 049



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. *mw*

Handwritten signatures and initials:




Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 101 466	0	0	2 307 426	8 598 053	1 137 838
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 137 838	-1 137 838
Reservering underhållsfond				1 090 000	-1 090 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 397 426	3 397 426	
Årets resultat						-2 531 359
Vid årets slut	1 101 466	0	0	0	12 043 317	-2 531 359

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	9 735 891
Årets resultat	-2 531 359
Årets reservering underhållsfond	-1 090 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 397 426
Summa	9 511 958

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 9 511 958

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 049 217	9 823 167
Övriga rörelseintäkter	Not 3	100 703	87 554
Summa rörelseintäkter		10 149 920	9 910 721
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 468 262	-5 701 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 846	-316 522
Personalkostnader	Not 6	-1 280 391	-1 117 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 089 029	-1 089 026
Summa rörelsekostnader		-12 189 528	-8 224 113
Rörelseresultat		-2 039 608	1 686 608
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	29 945	8 234
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 326	43 238
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-557 021	-600 242
Summa finansiella poster		-491 751	-548 770
Resultat efter finansiella poster		-2 531 359	1 137 838
Årets resultat		-2 531 359	1 137 838





Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	23 904 034	24 993 063
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 904 034	24 993 063
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	89 500	89 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		89 500	89 500
Summa anläggningstillgångar		23 993 534	25 082 563
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	6 840	866
Övriga fordringar	Not 15	149 115	112 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	291 997	279 876
Summa kortfristiga fordringar		447 952	392 966
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	11 945 461	14 933 002
Summa kassa och bank		11 945 461	14 933 002
Summa omsättningstillgångar		12 393 413	15 325 968
Summa tillgångar		36 386 948	40 408 531

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'M' and 'Si'.

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 101 466	1 101 466
Fond för yttre underhåll	0	2 307 426
Summa bundet eget kapital	1 101 466	3 408 892
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	12 043 317	8 598 053
Årets resultat	-2 531 359	1 137 838
Summa fritt eget kapital	9 511 958	9 735 891
Summa eget kapital	10 613 424	13 144 783
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	22 442 666
Summa långfristiga skulder	22 442 666	22 858 744
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	413 192
Leverantörsskulder	Not 20	1 778 624
Övriga skulder	Not 21	170 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	968 618
Summa kortfristiga skulder	3 330 858	4 405 004
Summa eget kapital och skulder	36 386 948	40 408 531





Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

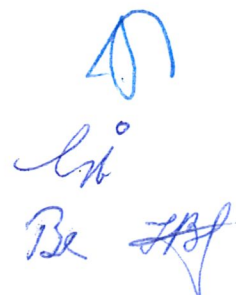
	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 340 502	7 128 163
Årsavgifter, lokaler	266 088	266 089
Hyror, lokaler	115 900	107 155
Hyror, garage	270 408	267 799
Hyror, p-platser	77 446	77 153
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-5 904	-624
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-5 786
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-10 754	-12 723
Rabatter	-393	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 994 844	1 995 656
Elavgifter	1 080	285
Summa nettoomsättning	10 049 217	9 823 167

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga lokalintäkter	300	0
Övriga ersättningar	57 406	61 574
Fakturerade kostnader	1 800	360
Övriga sidointäkter	0	14 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	37
Övriga rörelseintäkter	41 196	10 983
Summa övriga rörelseintäkter	100 703	87 554

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Underhåll	-5 776 455	-2 502 789
Reparationer	-313 839	-122 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-266 676	-262 760
Försäkringspremier	-166 565	-164 876
Kabel- och digital-TV	-223 069	-272 063
Återbäring från Riksbyggen	2 125	12 100
Serviceavtal	-10 443	-10 239
Sotning	-1 789	-4 312
Obligatoriska besiktningar	-8 845	-16 388
Bevakningskostnader	-12 275	-17 866
Snö- och halkbekämpning	-4 160	-7 282
Ersättningar till hyresgäster	-18 814	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-462
Förbrukningsinventarier	-55 495	-43 607
Fordons- och maskinkostnader	-22 835	-35 355
Vatten	-297 924	-272 616
Fastighetsel	-233 048	-215 586
Uppvärmning	-1 682 354	-1 402 126
Sophantering och återvinning	-317 460	-334 674
Förvaltningsarvode drift	-58 342	-27 813
Summa driftkostnader	-9 468 262	-5 701 052



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-189 651	-187 434
Lokalkostnader	-3 650	-1 250
IT-kostnader	-13 340	-17 834
Övriga riskkostnader	-3 000	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 000	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-13 993	-7 227
Kreditupplysningar	-333	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 741	-24 640
Representation	-35	-474
Kontorsmateriel	-20 861	-16 561
Telefon och porto	-18 344	-18 232
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-30	-256
Medlems- och föreningsavgifter	-21 008	-21 759
Bankkostnader	-1 550	-60
Advokat och rättegångskostnader	-7 596	0
Övriga externa kostnader	-2 715	-4 796
Summa övriga externa kostnader	-351 846	-316 522

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-585 704	-572 829
Uttagsskatt	-198 410	-170 122
Styrelsearvoden	-81 414	-78 288
Sammanträdesarvoden	-38 556	-15 674
Övriga ersättningar	0	-5 880
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-81 722	-30 143
Övriga kostnadsersättningar	-8 452	-8 517
Pensionskostnader	-28 458	-18 333
Övriga personalkostnader	-12 357	-6 664
Sociala kostnader	-245 319	-211 065
Summa personalkostnader	-1 280 391	-1 117 513

Be
li
HJ

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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-550 546	-550 546
Avskrivning Om- och tillbyggnader	0	-289 125
Avskrivning Markanläggningar	-86 314	-86 314
Avskrivningar tillkommande utgifter	-452 169	-163 041
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 089 029	-1 089 026

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	21 353	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 592	8 234
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	29 945	8 234

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	35 173	43 224
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	153	0
Övriga ränteintäkter	0	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 326	43 238

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-555 180	-600 242
Övriga räntekostnader	-1 211	0
Övriga finansiella kostnader	-630	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-557 021	-600 242

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 527 287	27 527 287
Mark	539 000	539 000
Standardförbättringar	15 909 209	15 909 209
Anslutningsavgifter	1 997 372	1 997 372
Markanläggningar*	2 213 783	2 213 783
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 186 651	48 186 651

*Garagebyggnaden ingår

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-16 483 316	-15 932 770
Anslutningsavgifter	-1 997 372	-1 997 372
Standardförbättringar	-4 188 150	-3 735 981
Markanläggningar*	-524 753	-438 439
	- 23 193 591	- 22 104 562

*Garagebyggnaden ingår

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-550 546	-550 546
Årets avskrivning standardförbättringar	-452 169	-452 166
Årets avskrivning markanläggningar*	-86 314	-86 314
	- 1 089 029	- 1 089 026

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 24 282 620 - 23 193 588

*Garagebyggnaden ingår

Restvärde enligt plan vid årets slut

23 904 034 24 993 063

Varav

Byggnader	10 493 425	11 043 971
Mark	539 000	539 000
Standardförbättringar	11 268 893	11 721 062
Markanläggningar*	1 602 716	1 689 030

*Garagebyggnaden ingår

Taxeringsvärden

Bostäder	79 400 000	79 400 000
Lokaler	2 869 000	2 869 000

Totalt taxeringsvärde

82 269 000 82 269 000

varav byggnader

59 535 000 59 535 000

varav mark

22 734 000 22 734 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	716 675	716 675
Installationer	95 086	95 086
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	811 761	811 761
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-716 675	-716 675
Installationer	-95 086	-95 086
	- 811 761	- 811 761
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier		0
	0	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-716 675	-716 675
Installationer	-95 086	-95 086
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 811 761	- 811 761
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
179 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	89 500	89 500
Summa andra långfristiga fordringar	89 500	89 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 640	18
Kundfordringar	2 200	848
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 840	866

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 15 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattefordringar	20 710	24 612
Skattekonto	128 405	84 612
Andra kortfristiga fordringar	0	3 000
Summa övriga fordringar	149 115	112 224

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	176 917	166 565
Förutbetalt förvaltningsarvode	54 600	46 859
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 480	60 469
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	5 134
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	849
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	291 997	279 876

Not 17 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	924	731
Bankmedel	8 755 596	11 720 423
Transaktionskonto	3 188 941	3 211 848
Summa kassa och bank	11 945 461	14 933 002

Be
li
HJ

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	22 855 858	23 191 264
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-413 192	-332 520
Långfristig skuld vid årets slut	22 442 666	22 858 744

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2019-01-30	2 012 475,00	0,00	20 908,00	1 991 567,00
STADSHYPOTEK	3,95%	2019-09-30	3 310 144,00	0,00	35 216,00	3 274 928,00
STADSHYPOTEK	4,40%	2020-01-30	3 125 606,00	0,00	33 880,00	3 091 726,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2021-04-30	2 772 000,00	0,00	72 000,00	2 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2022-03-01	2 827 583,00	0,00	63 188,00	2 764 395,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-12-01	3 441 172,00	0,00	48 000,00	3 393 172,00
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	1 538 278,00	0,00	19 038,00	1 519 240,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-09-30	1 830 390,00	0,00	18 868,00	1 811 522,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-09-30	2 333 616,00	0,00	24 308,00	2 309 308,00
Summa			23 191 264,00	0,00	335 406,00	22 855 858,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 413 192 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2 066 000 kr.

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

Not 19 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörsskulder	1 778 624	2 536 636
Summa leverantörsskulder	1 778 624	2 536 636

Not 20 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	84 878	86 283
Skuld för moms	50 488	50 206
Skuld sociala avgifter och skatter	34 683	33 730
Skulder för löneavdrag	374	374
Summa övriga skulder	170 423	170 594

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	109 541	119 609
Upplupna sociala avgifter	43 262	38 625
Upplupna räntekostnader	85 974	94 742
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 419
Upplupna elkostnader	22 170	22 520
Upplupna vattenavgifter	25 212	23 431
Upplupna värmekostnader	165 527	205 417
Upplupna kostnader för renhållning	2 040	4 766
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	7 727	9 141
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 054	5 677
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	475 112*	815 909
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	968 618	1 365 255

**Intäkten för boende med autogiro bokförs när dragning sker (januari). Eftersom avgiften betalas i förskott bokas heller ingen skuld upp per bokslutsdatum. Därför är posten ej jämförbar med föregående år. Den totala intäkten är dock riktig.*

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	29 800 000	29 800 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

hw
Be
HAJ

Styrelsens underskrifter

Västerås 2019-03-18

Ort och datum

Bengt-Åke Stengård

Bengt-Åke Stengård

Gerd Åhman

Gerd Åhman

Jonas Berglind

Jonas Berglind

Ing-Britt Johansson

Ing-Britt Johansson

Lena Wiséen Bergström

Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019 - 04-03

Heléne Majgren
BoRevision AB

Heléne Majgren
BoRevision AB

Tatiana Kryuchkova
Förtroendevald revisor

Tatiana Kryuchkova
Förtroendevald revisor

Carina Wijkmark
Förtroendevald revisor

Carina Wijkmark
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19, org.nr. 778000-4953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19 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 *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 huruvida 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat. 

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella 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.

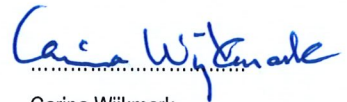
Örebro den 3 14 2019



Heléne Majjgren
BoRevision AB



Tatiana Kryuchkova
Förtroendevald revisor



Carina Wijkmark
Förtroendevald revisor