

*Brf.
Västeråshus 19*

Årsstämma 2017

*Torsdagen den 20 april 2017,
kl 18.30 i Ansgarskyrkans samlingslokal*

**Innehåll: Dagordning, Årsredovisning 2016,
Revisionsberättelse och Motioner.**

Innehåll

4 Dagordning

Årsstämma för Brf. Västeråhus 19. 20 April 2017

5 Styrelsens årsredovisning för räkenskapsåret 2016

7 Förvaltningsberättelse

13 Resultaträkning

14 Balansräkning

16 Noter

23 Revisionsberättelse

28 Motioner

28 Motion nr 1: ”Möjligheten till att ersätta den nu analoga TV-signalen med digital TV-signal i föreningens grundutbud.”

30 Motion nr 2: ” Möjligheten till att sänka föreningens avgifter för komande år.”

Dagordning ordinarie föreningsstämma

med Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråshus nr 19.

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförande val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte ordförande justerar 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 samt föreningsrevisorer och revisorssuppleant på 1 år
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till förenings- stämman i stadgeenligt ordning inkomna ärenden.
 - * Motion nr 1 om möjlighet att ersätta den nu analoga TV-signalen till digital.
 - * Motion nr 2 om möjlighet till att sänka föreningens avgifter
- t) Stämmans avslutande.

Efter årsmötesförhandlingarna informerar styrelsen om aktuella projekt i föreningen.

Kaffe eller te med smörgås och kaka serveras. Frågestund till kaffet. Maila gärna frågor i förväg till viceordforande@vasterashus19.se

Årsredovisning

RIKSBYGGGENS BRF
VÄSTERÅSHUS NR 19
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 778000-4953

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



Medlemsvinsten 2016

RIKSBYGGENS BRF VÄSTERÅSHUS NR 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 betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 7 000 kronor i återbäring samt 8 234 kronor i utdelning.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf
Västeråhus nr 19 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 653 287 kr.

Föreningen äger fastigheterna Krysshammaren 8, Pettersberg 1 samt Stenriket 7 i Västerås kommun. På fastigheten finns nio byggnader med 178 lägenheter med en bostadsyta om 12 383 kvm, en bostadsrättslokal med en lokalyta om 243 kvm samt fem stycken hyreslokaler med en lokalyta om 174 kvm. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är Jakobsgatan 33-37 samt 44-54 i Västerås.

Lägenhetsfördelning:

1 rkv	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
13	12	61	68	18	6	178

Dessutom tillkommer:

Bostadsrättslokal	Hyreslokal	Garage	P-platser med motorvärmare
1	5	47	52

Total bostadsarea: 12 383 m²
Total lokalaria: 417 m²

Årets taxeringsvärde 82 269 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 72 396 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningen tecknade under 2008 en kollektiv bostadsrättsförsäkring för medlemmarnas räkning. Bostadsrätts-tillägget reglerar medlemmarnas underhållsansvar enligt föreningens stadgar och ersätter skador på bostads-rättshavarnas egen bekostade inredning.

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

dfS

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
Mälarenergi	Elavtal
Svensk Bevakningstjänst	Bevaknings- och störningsjour
Kone AB	Hisservice
Bild AT Se AB	Kabel-TV
Vafab	Avfall

Efter den senaste stämman 2016-04-14 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Bengt-Åke Stengård	Ordförande	Stämman	2018
Jonas Berglind	Vice ordförande	Stämman	2017
Gerd Åhman	Sekreterare	Stämman	2017
Barbro Von Sicard	Ledamot	Stämman	2018
Lena Wiséen Bergström	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Annika Berkland		Stämman	2018
Daniel Eriksson		Stämman	2017
Karin Ling		Stämman	2017
Kenneth Dahlberg		Stämman	2018
Malin Hanzén		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Registrerat revisionsbolag	Stämman	2017
Tatiana Krjutjkova	Föreningsvald revisor	Stämman	2017
Ferucio Sestan	Föreningsvald revisor	Stämman	2017

Revisorssuppleanter

Carina Wijkmark		Stämman	2017
Geije Johansson		Stämman	2017

Valberedning

Bengt Hjalmarsson	Sammanställande	Stämman	2017
Ekaterina Bozeva		Stämman	2017
Aili Makarov		Stämman	2017

Studieorganisatör

Gerd Åhman		Styrelsen	2017
------------	--	-----------	------

Vicevärd

Barbro Von Sicard		Styrelsen	2017
-------------------	--	-----------	------

df

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-01-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 564 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 287 tkr och planerat underhåll för 748 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2016 och visar på ett underhållsbehov på 11 381 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 138 tkr (92 kr/m²).

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 750 tkr (61 kr/m²).

En större investering har gjorts i och med uppförandet av ett garage för föreningens traktor och övriga större redskap. Det byggdes på den öppna platsen bortom hus 44. Med detta på plats får fastighetsskötare rum med alla sina redskap. Dessutom frigjordes ett vanligt garage i hus 37, som då kunde hyras ut till en medlem på väntelistan.

De underhållsåtgärder som vidtagits under 2016 är främst ett byte av avlopps och vatten rören samt dagvattenledning från gatan till hus 52. Föreningen har under många år haft besvär med att trädrötter växt in i rören och orsakat stopp.

Fogning av sprickor på samtliga tegelväggar har utförts. Sprickorna på hus 54 mot Jakobsgratan krävde särskilda åtgärder av smed som tillverkat starkare plåt som sattes ovan fönstren för att minska risken att tegelstenar lossnade.

Styrelsen har också gjort en omfattande utredning kring frågan om man skulle gå vidare till en extra stämma med ett förslag på utbyggnad av balkongerna. Efter noggrant övervägande, beslöt styrelsen att inte komma med ett sådant förslag både på grund av den avgiftshöjning som skulle bli följden och med tanke på nödvändiga reparationer i och kring husen.

Åtgärder som ligger framför är, förutom renovering av balkongerna, dränering kring alla hus. Detta planeras att ske under 2017.

Under de kommande åren behöver liggande stammar och vattenledningar i källarplanen i alla hus bytas ut.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

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

Årets resultat är 189 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade intäkter, ökade driftkostnader, ökade övriga externa kostnader, ökade avskrivningar och minskade finansiella kostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för reparationer, underhåll samt värme. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 357% till 422%.

OK

I resultatet ingår avskrivningar med 1 127 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 291 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 226 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 28 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer.

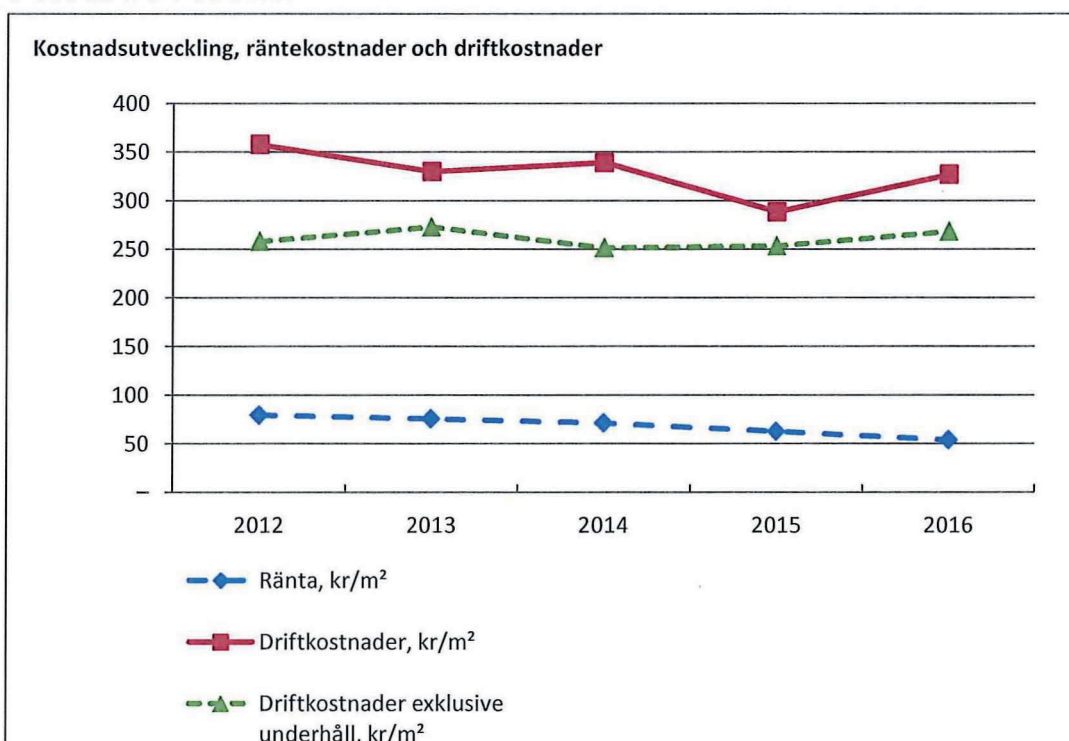
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 221 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 21).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



RS

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	9 631	9 283	9 239	9 114	8 844
Resultat efter finansiella poster	2 165	2 353	1 443	1 487	775
Årets resultat	2 165	2 353	1 443	1 487	775
Resultat exklusive avskrivningar	3 291	3 438	2 538	2 614	1 882
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	2 541	2 688	1 788	1 864	1 032
Balansomslutning	38 024	35 963	35 529	34 569	33 780
Soliditet	32%	27%	21%	17%	13%
Likviditet	422%	357%	369%	256%	154%
Avgifts- och hyresbortfall	0,13%	0,07%	0,14%	0,14%	0,20%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	564	548	548	543	532
Bränsletillägg, kr/m ²	158	150	147	142	132
Driftkostnader, kr/m ²	327	288	339	330	358
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	268	253	252	273	258
Ränta, kr/m ²	54	63	71	76	80
Underhållsfond, kr/m ²	213	134	110	139	138
Lån, kr/m ²	1 837	1 862	2 049	2 076	2 103

*Nettoomsättningen har justerats så att även el och värmeavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 101 466	1 718 164	4 669 682	2 353 070
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 353 070	-2 353 070
Reservering underhållsfond		750 000	- 750 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 747 949	747 949	
Årets resultat				2 164 562
Vid årets slut	1 101 466	2 720 215	6 020 701	2 164 562

AKS

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	6 022 752
Årets resultat före fondförändring	2 164 562
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>747 949</u>
Summa överskott	8 185 264

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>1 000 000</u>
Att balansera i ny räkning	7 185 264

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

af

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	9 631 220	9 283 297
Övriga rörelseintäkter	3	76 316	63 051
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>9 707 537</u>	<u>9 346 348</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-4 181 420	-3 689 308
Övriga externa kostnader	5	- 426 553	- 304 847
Personalkostnader	6	-1 163 053	-1 148 867
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 126 861	-1 084 797
Summa rörelsekostnader		<u>-6 897 887</u>	<u>-6 227 819</u>
Rörelseresultat		2 809 649	3 118 529
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		8 234	8 234
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	36 392	29 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 689 713	- 802 987
Summa finansiella poster		<u>- 645 087</u>	<u>- 765 459</u>
Resultat efter finansiella poster		2 164 562	2 353 070
Årets resultat		<u>2 164 562</u>	<u>2 353 070</u>

015

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	26 082 089	26 352 332
Inventarier, verktyg och installationer	11	—	15 335
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		—	175 888
Summa materiella anläggningstillgångar		26 082 089	26 543 555
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	89 500	89 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		89 500	89 500
Summa anläggningstillgångar		26 171 589	26 633 055
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		100	5 715
Övriga fordringar	13	67 209	85 473
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	271 180	219 457
Summa kortfristiga fordringar		338 489	310 645
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	—	7 700 000
Summa kortfristiga placeringar		—	7 700 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		11 514 203	1 319 525
Summa kassa och bank		11 514 203	1 319 525
Summa omsättningstillgångar		11 852 692	9 330 170
SUMMA TILLGÅNGAR		38 024 281	35 963 225

dfs

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 101 466	1 101 466
Underhållsfond		2 720 215	1 718 164
Summa bundet eget kapital		<u>3 821 681</u>	<u>2 819 630</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 020 701	4 669 682
Årets resultat		2 164 562	2 353 070
Summa fritt eget kapital		<u>8 185 264</u>	<u>7 022 752</u>
Summa eget kapital		<u>12 006 945</u>	<u>9 842 382</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	<u>23 207 061</u>	<u>23 505 727</u>
Summa långfristiga skulder		<u>23 207 061</u>	<u>23 505 727</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	304 567	326 265
Leverantörsskulder		951 593	676 099
Övriga skulder	17	168 861	173 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	<u>1 385 254</u>	<u>1 438 875</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 810 275</u>	<u>2 615 116</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>38 024 281</u>	<u>35 963 225</u>

df3

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	40-50
Markanläggningar	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	6 988 319	6 784 778
Årsavgifter, lokaler	260 873	253 275
Hyror, lokaler	104 609	99 162
Hyror, garage	255 439	209 683
Hyror, p-platser	75 100	56 257
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 9 967	- 5 106
Bränsleavgifter, bostäder	1 921 670	1 851 320
Bränsleavgifter, övrigt	34 096	32 847
Elavgifter	1 080	1 080
	<u>9 631 220</u>	<u>9 283 297</u>

I år redovisas bränsle-, och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	33 050	32 215
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	60	8
Inkassointäkter	540	540
Övriga rörelseintäkter	37 343	30 288
Försäkringsersättningar	5 323	—
	<u>76 316</u>	<u>63 051</u>

df3

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	287 497	214 098
Självrisk	—	8 800
Underhåll	747 949	446 079
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	254 394	232 349
Försäkringspremier	113 990	112 426
Kabel- och digital-TV	277 683	265 478
Trädgårdsskötsel	—	39 500
Återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 7 700
Städning gemensamma utrymmen	16 255	13 921
Sotning	5 254	5 661
Obligatoriska besiktningar	12 756	15 099
Bevakningskostnader	8 306	8 870
Snö- och halkbekämpning	4 057	10 917
Materiel, skötsel och städning	15 294	—
Förbrukningsmateriel	38 018	31 833
Fordons- och maskinkostnader	24 465	26 954
Vatten	270 660	256 841
El	233 962	253 566
Uppvärmning	1 579 826	1 473 055
Sophantering och återvinning	298 055	281 561
	<u>4 181 420</u>	<u>3 689 308</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för teknisk förvaltning	924	12 011
Förvaltningsarvode	178 838	176 041
Lokalkostnader	4 974	3 703
IT-kostnader	5 296	16 764
Juridiska kostnader	1 080	1 850
Arvode, yrkesrevisorer	18 500	17 500
Möteskostnader	4 881	1 850
Övriga förvaltningskostnader	8 629	2 874
Kreditupplysningar	—	7 482
Representation	300	8 115
Kontorsmateriel	26 650	16 876
Telefon och porto	17 656	15 120
Konstaterade förluster hyror/avgifter	1	—
Medlems- och föreningsavgifter	20 858	19 093
Köpta tjänster	900	5 569
Konsultarvoden	132 566	—
Övriga externa kostnader	4 500	—
	<u>426 553</u>	<u>304 847</u>

RFB

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	361 043	342 571
Lön städpersonal	214 765	208 730
Uttagsskatt	190 432	182 466
Fast styrelsearvode	75 996	71 861
Sammanträdesarvoden	40 893	61 728
Arvode till valberedningen	4 064	2 892
Arvode vicevärd	24 360	23 649
Föreningsvald revisor	7 632	7 410
Utbildning, förtroendevalda	—	1 450
Övriga personalkostnader	7 785	—
Summa	926 970	902 756
Sociala kostnader	236 083	246 111
(varav pensionskostnader)	5 688	5 124
	1 163 053	1 148 867

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	550 546	550 546
Om- och tillbyggnader	289 125	289 125
Markanläggningar	86 314	44 250
Anslutningsavgifter	22 500	22 500
Tillkommande utgifter	163 041	163 041
Maskiner	15 335	15 335
	1 126 861	1 084 797

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	8 593	28 605
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	30	67
Övriga ränteintäkter	27 769	622
	36 392	29 294

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	688 515	802 961
Övriga räntekostnader	1 198	26
	689 713	802 987



Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	27 527 287	27 527 287
Mark	539 000	539 000
Anslutningsavgifter	1 997 372	1 997 372
Tillkommande utgifter	15 909 209	15 909 209
Markanläggning	1 372 500	1 372 500
	<u>47 345 368</u>	<u>47 345 368</u>

Årets anskaffningar

Byggnad (garage)	841 283	—
	<u>841 283</u>	<u>—</u>

Summa anskaffningsvärden

	<u>48 186 651</u>	<u>47 345 368</u>
--	-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-15 382 224	-14 831 678
Anslutningsavgifter	-1 974 872	-1 952 372
Tillkommande utgifter	-3 283 815	-2 831 649
Markanläggningar	-352 125	-307 875
	<u>-20 993 036</u>	<u>-19 923 574</u>

Årets avskrivning byggnader

	-550 546	-550 546
--	----------	----------

Årets avskrivning anslutningsavgifter

	-22 500	-22 500
--	---------	---------

Årets avskrivning tillkommande utgifter

	-452 166	-452 166
--	----------	----------

Årets avskrivning markanläggningar

	-86 314	-44 250
--	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	<u>-22 104 562</u>	<u>-20 993 036</u>
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	<u>26 082 089</u>	<u>26 352 332</u>
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	11 594 517	12 145 063
Mark	539 000	539 000
Anslutningsavgifter	—	22 500
Tillkommande utgifter	12 173 228	12 625 394
Markanläggningar	1 775 344	1 020 375

Taxeringsvärden

bostäder

	79 400 000	70 200 000
--	------------	------------

lokaler

	2 869 000	2 196 000
--	-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

	<u>82 269 000</u>	<u>72 396 000</u>
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	59 535 000	52 999 000
--	------------	------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	716 675	716 675
Installationer	95 086	95 086
Summa anskaffningsvärden	811 761	811 761
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	- 701 340	- 686 005
Installationer	- 95 086	- 95 086
	- 796 426	- 781 091
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	- 15 335	- 15 335
	- 15 335	- 15 335
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 811 761	- 796 426
Restvärde enligt plan vid årets slut	—	15 335

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

179 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	89 500	89 500
	89 500	89 500

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	32 992	54 826
Skattekonto	31 217	30 647
Andra kortfristiga fordringar	3 000	—
	67 209	85 473

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	155 963	113 990
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 710	43 594
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 458	61 873
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 000	—
Övriga förutbetalda kostnader	5 049	—
	271 180	219 457

OKS

2016-12-31 2015-12-31

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	7 700 000
	—	7 700 000

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	23 511 628	23 831 992
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 304 567	- 326 265
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	23 207 061	23 505 727

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Omsatt lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2019-01-30		2 049 064	15 681	2 033 383
STADSHYPOTEK	1,14%	2016-01-30	2 054 291	-2 049 064	5 227	0
STADSHYPOTEK	1,15%	2017-12-01	3 512 860		35 844	3 477 016
STADSHYPOTEK	1,59%	2021-04-30		2 880 000	36 000	2 844 000
STADSHYPOTEK	2,16%	2018-09-30	1 868 126		18 868	1 849 258
STADSHYPOTEK	3,08%	2018-01-30	1 570 582		16 152	1 554 430
STADSHYPOTEK	3,61%	2018-09-30	2 382 232		24 308	2 357 924
STADSHYPOTEK	3,80%	2017-03-01	2 953 959		63 188	2 890 771
STADSHYPOTEK	3,95%	2016-04-30	2 916 000	-2 880 000	36 000	0
STADSHYPOTEK	3,95%	2019-09-30	3 380 576		35 216	3 345 360
STADSHYPOTEK	4,40%	2020-01-30	3 193 366		33 880	3 159 486
			23 831 992	0	320 364	23 511 628

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 304 567 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 218 268 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 21 988 793 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	91 979	101 630
Skuld för moms	49 424	45 918
Skuld sociala avgifter och skatter	27 458	26 328
	168 861	173 876

df

2016-12-31

2015-12-31

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	113 460	98 971
Upplupna sociala avgifter	59 255	59 422
Upplupna räntekostnader	106 858	119 905
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	49 312
Upplupna elkostnader	21 595	21 816
Upplupna vattenavgifter	22 900	22 546
Upplupna värmekostnader	200 595	187 216
Upplupna revisionsarvoden	26 132	25 410
Upplupna styrelsearvoden	49 197	66 432
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	1 169
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	785 262	786 676
	<u>1 385 254</u>	<u>1 438 875</u>

Ställda säkerheter*Ställda säkerheter*

Fastighetsinteckning	29 800 000	29 800 000
Summa ställda panter	<u>29 800 000</u>	<u>29 800 000</u>

Västerås 2017-03-17


Bengt-Åke Stengård


Jonas Berglind


Gerd Åhman


Barbro Von Sicard

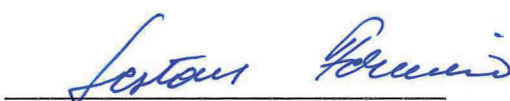

Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-22

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Tatiana Krjutikova
Föreningsvald revisor


Ferucio Sestan
Föreningsvald 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 2016.

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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

df

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 22/3 2017

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Tatiana Krjutjkova

Förtroendevald revisor

Feruccio Sestan

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 motsvaras 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.

RIKSBYGGENS BRF VÄSTERÅSHUS NR 19

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RIKSBYGGENS BRF
VÄSTERÅSHUS NR 19 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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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



Motion till brf. Västeråshus 19:s stämma 2017 om "Möjligheten till att ersätta den nu analoga TV-signalen med digital TV-signal i föreningens grundutbud."

Fler och fler bostadsrättsföreningar och samfälligheter lämnar nu det gamla analoga signalsystemet till förmån för det moderna digitala. Det är nu mer än 10 år sedan som en ny TV klarade att ta emot digitala signaler. Idag har säkerligen de flesta kastat ut sina gamla TV-apparater som bara klarade att ta emot analogt och har nu istället moderna platta apparater med möjlighet till digital mottagning. De är nu dags att föreningens antennsystem uppgraderas till den teknik som nu gäller och är den bästa. Det är en avsevärd kvalitetsskillnad mellan en analog och digital TV-bild. Med den digitala signalen följer också andra funktioner med information etc.

Förslag till beslut:

Stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att under innevarande år, om möjligt modernisera föreningens antennsystem och ersätta det analoga grundutbudet av TV-kanaler med motsvarande digitalt.



Jakobsgatan 46 B

Motion nr 1

Motionen har initierats av medlemmen Lars Ljung

Motionens innehåll

Motionären förslår, att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att under innevarande år om möjligt modernisera föreningens antennsystem och ersätta det analoga grundutbudet av TV-kanaler med motsvarande digitalt.

Styrelsens ställningstagande och förslag till beslut

Föreningen har idag ett avtal med AT-installation, som tillhandahåller både digital och analog signal i vårt kabel-TV-nät. Det ger våra boende möjligheten att själv välja om de vill ta emot signalen analogt eller digitalt. Att ta emot signalen analogt kräver ingen extra utrustning och det påverkar inte heller möjligheterna för den som vill ta emot en digital signal i samma nät.

Den digitala tekniken i nätet kräver att du har en utrustning (TV eller "digitalbox") anpassad till DVB-C som är den standard som används i Europa för digital tv-teknik i kabelnät. Den ger möjlighet att ta emot signaler för HD-tv samt extra funktioner beroende av utrustning.

Programutbud utöver det som ingår i public service tillhandahålls av Sappa, som kan erbjuda upp till 140 olika kanaler. Medlemmar har också möjlighet att teckna ett väldigt förmånligt erbjudande med Sappa, som ger grundutbudet för 49:-/mån per hushåll. Det är långt under konkurrerande programutbudsleverantörer både med samma teknik och annan digital teknik som marksänd digital-TV eller digital-TV via bredband.

Vi har således redan tillgång till den senaste digitala TV-tekniken till ett mycket förmånligt pris.

För mer information om hur de boende kan teckna abonnemang och vilken utrustning som krävs, hänvisar vi till informationen på vår hemsida: <https://www.vasterashus19.se/?rID=1094>

Med hänvisning till ovanstående föreslår styrelsen stämman besluta

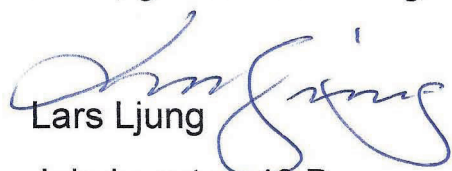
att avslå motionen

Motion till brf. Västeråshus 19:s stämma 2017 om "Möjligheten till att sänka föreningens avgifter för kommande år."

Föreningen har årligen gjort höjningar av avgiften, så även för år 2017. Avgiften ligger i förhållande till andra jämförbara föreningar i Västerås något högre. Resultatet för 2015 visar att det uppgår till ca 25 % av föreningens rörelsekostnader. Avgiftshöjningen för 2016 motiverades med kostnader för bl a styrelsens förslag till utbyggnad av balkonger. Det projektet har enligt styrelsens information nu skrinlagts. Föreningen har en mycket hög likviditet. Föreningens ränteutgifter har de senaste åren fallit, då lånen fortlöpande har satts om till lägre räntesatser. En sänkning av avgiften till en resultatnivå som motsvarar nivåerna för 2013 och 2014, skulle innebära för en 3:a en hyressänkning med ca 6000 kr per år. Det är viktigt att föreningen har en god ekonomi men också viktigt att föreningens kostnader och avgifter hålls på en nivå som inte sticker ut jämfört med andra, både yngre och äldre föreningar i Västerås.

Förslag till beslut:

Stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att under innevarande år, se över föreningens kostnads- och avgiftsnivå och om möjligt, inför år 2017, göra en sänkning av avgiften.


Lars Ljung
Jakobsgatan 46 B

Motion nr 2

Motionen har initierats av medlemmen Lars Ljung

Motionens innehåll

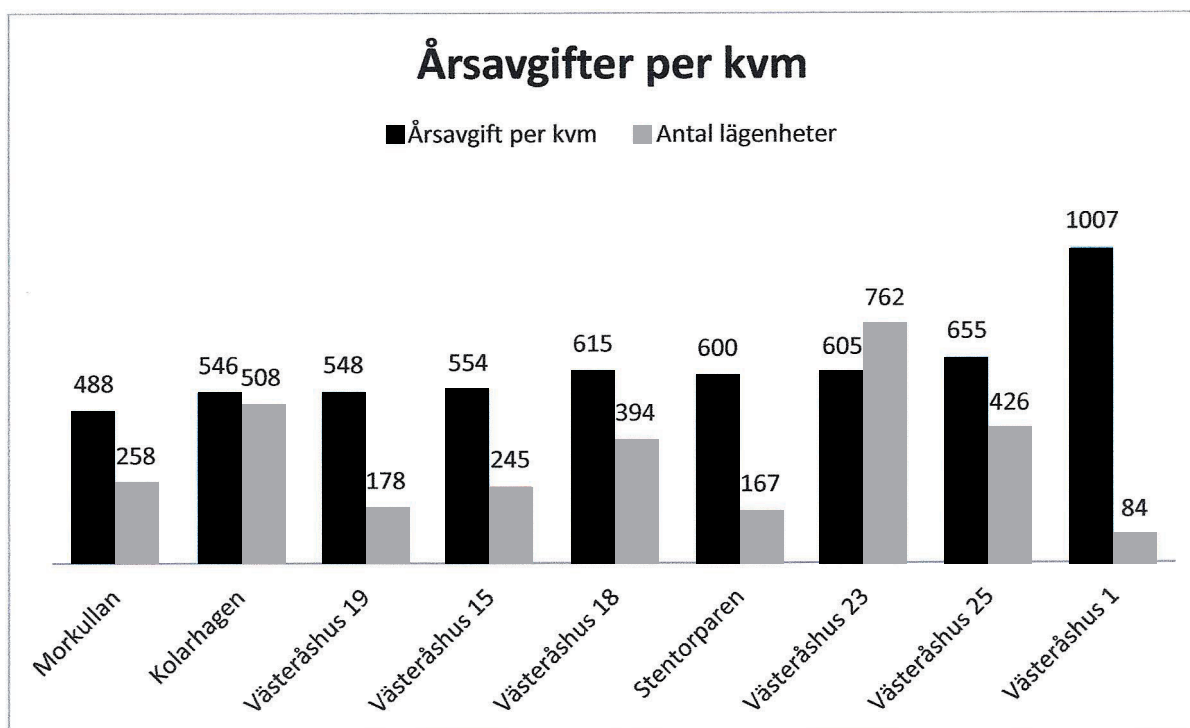
Motionären föreslår, att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att under innevarande år se över föreningens kostnads- och utgiftsnivå och om möjligt, inför år 2017, göra en sänkning av avgiften.

Styrelsens ställningstagande och förslag till beslut

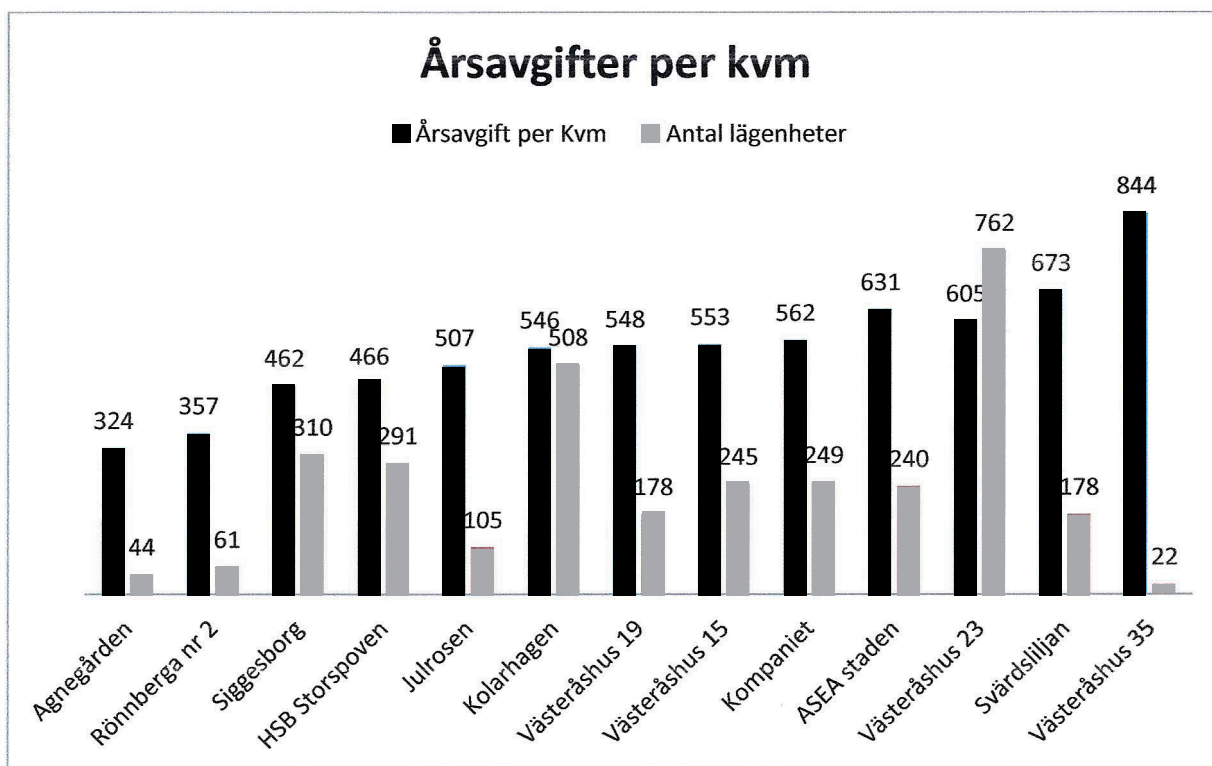
Motionären menar att avgiften i Brf 19 ligger något högre i förhållande till andra jämförbara föreningar i Västerås

Nedanstående grafer visar att detta inte stämmer:

Jämförelse mellan årsavgifter per kvm 2015 i föreningar som Riksbyggen förvaltar och som har ungefär samma byggår som Västeråshus 19



En jämförelse mellan några av ovanstående och en rad andra BRF-föreningars årsavgifter per kvm 2015 ger ett liknande resultat. Här har föreningarna olika byggnadsår (1942-1989) och förvaltare.



De fyra som har lägsta avgiften, uppvisar ett minusresultat för år 2015,

En sänkning av avgifterna anser styrelsen inte vara aktuell. Föreningen kan uppvisa tidigare exempel på vad sänkningar kan leda till. 1997 sänktes avgiften med 7,5 % 1999 med 6,5 %.

Detta fick till följd att man med anledning av rotrenoveringen 2000 var tvungen att höja avgiften med 10 %. Höjningarna blev ännu kraftigare en del av de kommande åren. Så t.ex. höjdes avgiften 5 % 1 januari 2006 och ytterligare 9,99 % vid halvårsskiftet. 2007 blev höjningen 7 % och 2008 höjdes med 8 %. Detta föranlett av byte av fönster, ventilation och lägenhetsdörrar.

Trots höjningarna blev det flera år ett underskott eller mycket blygsamma överskott. 2006 påpekade dessutom revisorerna, att avgifterna måste höjas.

Från 2009 har endast mindre höjningar gjorts:

2009, 2011 och 2012	3 %
2010 och 2013	2 %
2014	1 %
2015	0 %
2016	3 %
2017	2 %

Nu har föreningen som motionären mycket riktigt påpekar en hög likviditet. Men 2017 planeras dränering och rör byte kring alla hus. Under de kommande åren bör liggande avloppsstammar i källargolven bytas liksom vattenledningarna som går i taken i källarna. Även om balkongerna inte skall byggas ut så måste de renoveras.

Det är styrelsens skyldighet att årligen upprätta underhållsplaner och kostnadsberäkna åtgärderna. Detta görs inför varje årsslut och gäller fr.o.m. kommande årsskifte. Mot bakgrund av underhållsplanen tas beslut om eventuella avgiftshöjningar.

Att föreningen nu har en hög likviditet innebär att innevarande och kommande års stora underhållsåtgärder (enligt ovan) till stor del kan finansieras med föreningens egna medel.

Styrelsen föreslår därför stämman

att avslå motionen



www.vasterashus19.se