
Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Asea-Stan
Org nr: 716412-1514



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan

Tid: **Torsdagen den 26 april 2018 klockan 18:30**

Lokal: **Culturen, Sintervägen 6**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående **antalet** styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter på 2 år och suppleanter på 1 år. I tur att avgå är ledamöterna Lennart Boväng, Solveig Härdelin, Fredrik Jeansson och fyllnadsval 1 år för Britt-Marie Emmoth, samt suppleanterna Lars Lindholm och Margareta Ingevall Teréus.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisor och revisorssuppleant på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av 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.....	3
Resultaträkning	12
Balansräkning.....	13
Noter	15

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Asea-Stan får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är högre än föregående år bl.a p.g.a. lägre kostnad för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen är, bortsett från underhållskostnaderna oförändrade jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån.

Årets resultat jämfört med budget har minskat p.g.a underhållskostnad för dörrbyte var budgeterat under 2016 men färdigställdes 2017.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 163 % till 114 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 693 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 887 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rotorn 1-12 och 14, Regulatorn 4-6 och Maskrosen 5 i Västerås kommun. På fastigheten finns 14 bostadshus uppförda med en total lägenhetsyta på 18.438 kvm. Samt fyra garagebyggnader (inklusive MC garage). Nybyggnadsår är 1982 för de 3 höghusen och i samband med detta genomfördes en stor renovering och tillbyggnad av bland annat hissar, badrum, loftgångar, balkonger och gemensam entré i de elva låghusen. Byggnaderna inrymmer 240 bostadslägenheter, en lokal för barnstuga, en föreningslokal, 36 mindre lokaler samt 61 garage. En tvättstuga finns i varje hus med två tvättmaskiner och tillhörande torkutrustning. Hissar finns i alla hus. 261 biluppställningsplatser finns. Alla med eluttag på stolpe för motorvärmare (tidur/termostat) och 61 garage med motorvärmaruttag (tidur/termostat). Samt en byggnad för uppställning av 8 motorcyklar, låsbara platser med batteriladdningsmöjligheter. Samtliga hyrs ut mot särskild avgift. Garage och p-plats- avtal administreras av Riksbyggen Servicecenter i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
21	108	60	39	12	240

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Mc-garage
38	61	261	8

Total bostadsarea: 17 724 m²

Total lokalaria: 1 778 m²

Föregående års
taxeringsvärde 141 316 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal**Verksamhet**

Barnstuga, Kolibri

Mobilföretaget 3, hyr mastplats

Intäkter från lokallhyror utgör ca 2,44 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förv, inre och yttre skötsel	Riksbyggen
Parkeringsövervakning	Q-park
Bevakning, uttryckning, rondering, larm och brandskydd	Securitas
Jour/larm, reparation och underhåll hissar	Kone
Avfallshantering och spolning av stammar	Ragnsells (Riksbyggen/Ragnsells avtal)
Komposthantering	VAFAB
Glasåtervinning	SITA
Komfortavtal, el, vatten, fjärrvärme och underhåll	Mälarenergi AB
Kabel-TV och bredband	Com Hem
Porttelefoner och admin av nyckelsystem	Lås- och Säkerhetscenter AB
Fiberkabelnätet	FIBRA AB
Skadedjursförsäkring	Anticimex

Föreningen har ingen egen fst anställd personal. Vissa reparationer i fastigheterna och kringtyor görs av boende på uppdrag av styrelsen.

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 510 tkr och planerat underhåll för 3 045 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras 

(avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 965 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 224 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 39 070 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 3 907 tkr (220 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 000 tkr (169 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden då man vid senaste uppdateringen lagt till underhåll som tidigare kostnadsförts som investering. I budget för 2018 har avsättningen höjts till 3 801 tkr. Underhållsplanen uppdateras årligen av Johnny Johansson tillsammans med förvaltare från Riksbyggen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Arets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	241
Huskropp utvändigt	2 790
Markytor	14

Specifikation över utfört underhåll:

Service av fläktar låghus (22 st) CH-Vent

Service av garageportar (fortsätter 2018)

Service Gymtrustning (Medema)

Byte av avfuktare Rotorvägen 2

Byte av ventiler för inkommande vatten i alla hus (Komfortavtal)

Färdigställande av dörrbyte

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyggnad Miljöhus Generatorgatan	2018	
Breddning dörr miljöhus Rotorvägen	2018	
Cykelgarage på Rotorvägen	2018	
OVK och kanalrensning samtliga hus	2018	
Om-isoliering plåttutbyggnader på Generatorg 3, och Reläv. 2, 4 o 6	2018	
Lagning sockel Relävågen 4	2018	
Ny hänggränna och målning förrådsbyggn Generatorg 3-5	2018	
Översyn, målning källarfönster låghus	2018	
Nya P-platser till Kolibri på Generatorgatan	2018	
Skyddsrumsinventering och iordningställande för funktion	2018	
Trädbeskrning enligt Trädvårdsplan	2018	
Fortsatt service garageportar	2018	
Ny gångväg (stenbeläggning) norrsida av CarPort	2018	

Efter senaste stämman 2017-04-26 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft 12 protokollförda möten med följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Håkan Ax	Ordförande	Stämman	2019
Johnny Johansson	Vice ordförande	Stämman	2019
Lennart Boväng	Sekreterare	Stämman	2018
Solveig Härdelin	Vice sekreterare	Stämman	2018
Britt-Marie Emmoth	Ledamot	Stämman, Avgått aug-17	2019
Fredrik Jeansson	Ledamot	Stämman	2018
Carina Andersson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Lindholm	Stämman	2018
Margareta Ingevall Teréus	Stämman	2018
Ove Sundlin	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
BoRevision AB		Stämman
Sören Larsson		Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Lars-Olov Andersson	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Harry Turunen	Stämman
Maud Fors	Stämman
Håkan Larsson	Stämman

Övriga uppdrag	
Lennart Boväng	Lokalansvarig uth.rum
Karl-Einar Holmberg	Snickarboden
Laila Lebzien	Vävtugan
Johnny Johansson	Pingisrummet
Fritidskommittén	Gymmet och boulebanan

Styrelsen har delat upp uppdrag enligt följande:

Studieorganisatör: Solveig Härdelin

Ansvarig "På Tapeten": Styrelsen tillsammans, Solveig Härdelin, utformning.

Ansvarig "Hemsidan": Lennart Boväng

Fritidskommittén, se under Studie- och fritidsaktiviteter.

Medlemmar i Fritidskommittén

Marie-Louise Hjelmhorn (ordförande), Astrid Bernesund, Maud Forss, Christin Axman, Marianne Järnkvist, Helena Jönsson, Laila Lebzien, Monica Lönn och Håkan Larsson.

Styrelsens representant i Fritidskommittén har under året varit Solveig Härdelin.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

CarPort på Rotorvägen. Efter ett långvarigt planerings- och ritningsarbete samt en lika lång tidsutdräkt i diskussionen med Västerås Stad vad gällande Bygglov så kom då äntligen bygget igång under hösten. Avtal tecknades med Riksbyggen, ett så kallat RBO avtal vilket innebär att ansvaret ligger helt på företaget. En arbetsgrupp bildades med Riksbyggen, Totalbyggen och ur styrelsen Håkan Ax, Johnny Johansson och Britt-Marie Emmoth. Bygget blev något försenat på grund av icke lokaliserade kablage i mark och kravet att anlägga ett Sedumtak, vilket medförde att grundstommen måste göras kraftigare till ett något justerat pris. Bygget försenades ca en månad och kommer att invigas den 1 februari 2018.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 318.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 42.

Årets avgående medlemmar uppgår till 29.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 331.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2 %. Från 2018-01-01 höjs bränsleavgiften med 24 kr/kvm/år

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 632 kr/m²/år.

47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 45 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Byte av Tv kanal leverantör

Den första juni ingick vi avtal med ComHem vad gällande leverans av Tv kanaler och Bredbandsmöjlighet. ComHem ansvarade även för uppgradering av vår koaxkabelanläggning (centralantenn) till digital kvalitet.

Varje boende erhöll en digitalbox och tillgång till ett antal kanaler både digitalt och analogt.

Byte av Hiss Rotorvägen 6

KONE Hiss utlyste en tävling kallad Sveriges sämsta hiss. Första pris var en helt ny hiss för ett hus monterat och klart! Styrelsen uppdrog åt Fredrik Jeansson att skriva en bra motivering för att vi skulle vinna. Fredrik gjorde de så bra att vi vann en hiss! Styrelsen beslutade att hissbytet skulle ske på Rotorvägen 6.

Fredriks vinnande text finns på föreningens Hemsida och i KONEs reklamkampanj.

Hissen kommer att bytas/installeras under våren 2018.

På Tapeten och föreningens Hemsida

Föreningens informationsblad, På Tapeten har utgivits ett antal gånger under året i samband med styrelsesammanträden. På föreningens Hemsida har information från styrelsens arbete och allmän förenings-information laddats ner och kontinuerligt uppdaterats. Jourlista för Gymmet finns även att hämta där samt blanketter för Rapport av renovering av kök och badrum mm. Bland annat så finns nu även föreningens Informationsfolder i PDF format på hemsidan. Samt så finns möjligheten att annonsera om den boende vill sälja eller köpa. Hemsidan länkar även till andra sidor.

Föreningens mejladress, aseastan@telia.com används också för meddelande till och från styrelsen.

I våra anslagstavlor i varje trapphus (17 st) informeras alla boende kontinuerligt.

Riksbyggens Boendewebsite kan användas av våra boende för information mm och även som kommunikationskanal till styrelsen.

Gemensamma aktiviteter

Styrelsens ledamöter har deltagit i ett flertal gemensamma utbildnings- och verk-samhetsarrangemang hos Riksbyggen och på Intresseföreningens arrangemang. Även så har styrelsen deltagit på ett antal Fastighetsmässor i Västerås.

Bland annat utbildning i Styrelsehandboken och sekreterar- och valberedningsutbildningar.

ASEAstan representeras i Intresseföreningen Riksbyggen av Håkan Ax som ordförande i föreningen.

Håkan Ax representerar även i Region Öst samarbetskommitté och Riksbyggens Centrala samrådsgrupp med företagsledningen.

Solveig Härdelin och Lennart Boväng är föreningens stämmoombud i Intresseföreningen i Västerås. 

Utomhusmiljö

Året hade en långdragen kylig och snöfattig vinter. När våren kom i april hade tidig blomning och bin fryst bort. Våra pallkragar gav inte den skörd vi hade tidigare år.

Den första april kom vår trädgårdsmästare Maria Schewitz tillbaka (enligt tidigare avtal med Riksbyggen) och vår utemiljö fick sin omvårdnad igen. Det här året var våra nyplanteringar från förra året på gång och rensningsarbetet inte lika tidskrävande. Däremot upplevdes ett blåsigare väder med torra kvistar, grenar och även ett nedblåst träd. I en mer lättarbetad utemiljö gavs också tid för nya perennplanteringar.

Undersökning bland våra boende gjordes också vad gällande fler pallkragar för egen plantering.

Trädvårdsplan

Sammanlagt 161 träd finns på föreningens mark. Största beståndet består bl.a av Skogslind, Lönn och Vårtbjörk. Under den kommande 5-års perioden kommer träd att behöva avverkas på grund av storlek, ålder och närhet till husfasad.

Samtidigt förbereds för nyplantering över tiden för att säkerställa ett bra och livskraftigt trädbestånd. Efter en genomgång med Warpmans AB uppdaterades årets trädvårdsplan. Våra äldsta träd, två lindar, en rosenapel, ett gammalt äppelträd och en lönn togs ner. Följande träd togs ner: Rönn utanför Statorvägen 1 (nedblåst), Sorbus Icana (död), Sorbus Lutescens (död), Lind utanför Relävägen 1, Äppelträd mot garagedfarten, Lönn mot garagedfarten.

Öppet hus

Styrelsen har inbjudit samtliga boende till att träffa styrelsen på Öppet Hus i styrelselokalen på Relävägen 1, två gånger under året.

Tyvärr har anslutning av boende inte varit så stor på dessa två kvällar. Vilket styrelsen tolkar att allt fungerar väl i bostadsrättsföreningen!

Studieverksamhet och fritid

Studieverksamheten har genomfört två cirklar under året. En i körsång (Asea-stans sånggrupp) och en i vävning. Lotteri på vävstugans alster genomfördes under året. Sju trivselskvällar har genomförts. Kvällarna har varit välbesökta och året avslutades den 16 december med adventskaffe, glögg, korvgrillning och lottdragning av bland annat vävstugans fina dukar.

Sommarfesten den 10 juni genomfördes under gemytliga former, trots regn och rusk, där sång och spel framfördes av Kjell Werme och Tomas Jansson.

Asea-stans sånggrupp, under ledning av Kjell Werme, har uppträtt vid två tillfällen under året i samband med Trivselskvällar.

Bokutlåning i vår lokal sköts av Laila Lebzien och är mycket uppskattat av många boende. Gymmet på Relävägen 3 har varit flitigt använt under året.

Boulespel med cup har genomförts även i år och cupen avslutades med kaffe, smörgåstårter och prisutdelning.

Prisutdelare var Maud Fors.

Gemensamma promenader har under året genomförts på tisdagar under ledning av Maud Fors.

En nyhet för året var att i vår lokal har ett antal filmföreläsningar gått av stapeln via vår storbildsskärm, de onsdagar då inte vår Bokhylla har varit öppen. Ansvarig är Håkan Larsson. Dessa filmtimmar har varit mycket välbesökta och roliga!

Lennart Boväng har samlat idrottsintresserade och visat spännande, större landskamper på vår storbildsteve. Mycket omtyckt av många boende! 

Avslutning

Verksamhetsberättelsen för 2017 visar på den verksamhet och aktiviteter som vi alla har ansvar för, som tillsammans bor och äger Brf ASEAstana.

Det som presenteras genom de olika gruppernas redovisningar är de arbeten och förändringar som gjorts för att vi alla redan boende i föreningen ska trivas och nya bostadsrättsköpare ska kunna flytta in och känna stor trygghet och trivsel i och kring sitt boende.

Förbättring av den yttre miljön, träd, buskar, gräsytor är projekt som har fortsatt under året.

Tillsammans kan vi göra mer för att lära oss att spara på miljö och energi! Vårt avfall kan sorteras bättre! Rätt sopor på rätt plats!

Vi måste också alla se till att våra "energitjuvar", som dörrar och fönster är stängda och går i lås!

De kräver givetvis att vi alla, styrelsen och alla boende även följer upp våra gemensamma kostnader med största vaksamhet och att vi tillsammans ser till att vårda och bevara den goda kvalitet som vi just nu har på boendet.

Bostads/månadskostnaden innefattar även att vi solidariskt tillsammans betalar bland annat TV-kanaler, fiberkabelnätet, alla avtal och bostadsrättstilläggsförsäkringen från den enda inkomsten för vår förening (bostadsavgifter och hyror). Det är du och jag som tillsammans står för både inkomster och utgifter!

Ränteläget har fortsatt varit gynnsamt under verksamhetsåret så föreningen har kunnat glädjas åt stabila räntekostnader.

Omplaceringar och avslut av lån gjordes även under 2017 vilket resulterade i en bättre ekonomisk situation.

Förhållandet kan ändras snabbt på grund av yttre omständigheter som vi kanske inte själva kan råda över. Den beredskapen är hög hos både styrelsen och vår kundansvarige.

Föreningens ekonomi är god. På varje styrelsemöte rapporterar Riksbyggens kundansvarige (KUA) om den ekonomiska situationen.

Styrelsen arbetar för att förbättra och öka både trygghet och trivsel i boendet.

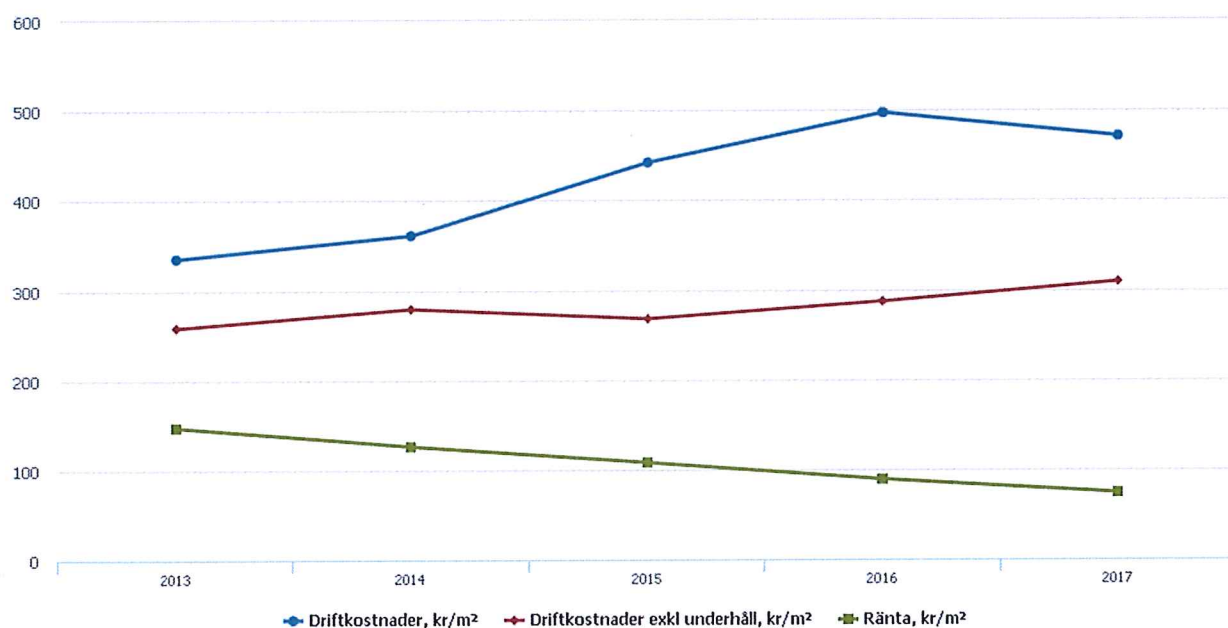
Alla boende ska vara med att hjälpa till! Alla är välkomna i detta arbete!

Vi som bor i ASEAstana äger allt detta tillsammans och därför måste alla vara med och bevara och utveckla bostadsrättsföreningen till ett bra och trivsamt boende för alla!

Styrelsen överlämnar nu denna verksamhetsberättelse 2017 och den ekonomiska berättelsen till Er för beslut på vår årsstämma!

Ledamöter och ersättare i styrelsen tackar alla boende och alla anställda på Riksbyggen och andra avtalsparter för ett gott samarbete och trivsam tillvaro tillsammans under verksamhetsåret. *hw*

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	14 015	14 024	14 017	14 006	13 782
Resultat efter finansiella poster	194	-1 088	-442	730	347
Årets resultat	194	-1 088	-442	730	347
Resultat exklusive avskrivningar	1 887	605	1 363	2 622	2 306
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 113	-1 595	-837	422	606
Avsättning till underhållsfond kr/m²	160	113	113	113	87
Balansomslutning	87 284	88 133	89 805	89 702	91 674
Likviditet %	114	163	174	190	183
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	632	632	631	630	618
Bränsletillägg, kr/m²	102	102	101	101	101
Driftkostnader, kr/m²	471	497	442	361	335
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	309	287	268	279	258
Ränta, kr/m²	74	89	108	126	147
Underhållsfond, kr/m²	54	54	151	213	182
Lån, kr/m²	3 351	3 437	3 475	3 513	3 619

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen. [hw](#)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 315 429	1 282 339	0	3 258 480	5 885 964	-1 087 627
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 087 627	1 087 627
Reservering underhållsfond				3 000 000	-3 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-3 045 210	3 045 210	
Årets resultat						193 574
Vid årets slut	8 315 429	1 282 339	0	3 213 270	4 843 547	193 574

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 798 337
Årets resultat	193 574
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 045 210

Summa 5 037 121

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 5 037 121

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 014 918	14 023 655
Övriga rörelseintäkter	Not 3	308 261	200 152
Summa rörelseintäkter		14 323 179	14 223 807
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 844 224	-9 794 718
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 989 684	-1 880 862
Personalkostnader	Not 6	-252 458	-260 935
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 693 079	-1 693 079
Summa rörelsekostnader		-12 779 444	-13 629 594
Rörelseresultat		1 543 734	594 214
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	33 120	33 120
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	15 662	21 768
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 398 942	-1 736 729
Summa finansiella poster		-1 350 161	-1 681 841
Resultat efter finansiella poster		193 574	-1 087 627
Årets resultat		193 574	-1 087 627

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	79 081 767	80 774 846
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	3 200 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		82 281 767	80 774 846
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	360 000	360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		360 000	360 000
Summa anläggningstillgångar		82 641 767	81 134 846
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	82 905	54 624
Övriga fordringar	Not 15	101 853	67 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	271 827	319 397
Summa kortfristiga fordringar		456 585	441 434
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	4 186 123	6 556 774
Summa kassa och bank		4 186 123	6 556 774
Summa omsättningstillgångar		4 642 708	6 998 208
Summa Tillgångar		87 284 475	88 133 054

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 597 768	9 597 768
Fond för yttre underhåll		3 213 270	1 058 480
Summa bundet eget kapital		12 811 038	10 656 248
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 843 547	8 085 964
Årets resultat		193 574	-1 087 627
Summa fritt eget kapital		5 037 121	6 998 337
Summa eget kapital		17 848 159	17 654 585
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	65 359 788	66 190 340
Summa långfristiga skulder		65 359 788	66 190 340
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	830 552	830 552
Leverantörsskulder	Not 20	831 574	1 014 699
Skatteskulder	Not 21	184	0
Övriga skulder	Not 22	69 866	69 378
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	2 344 352	2 373 500
Summa kortfristiga skulder		4 076 528	4 288 129
Summa Eget kapital och Skulder		87 284 475	88 133 054

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år/slutår
Byggnader inklusive standardförbättringar	Linjär	73/2062
Nya garage o p-platser	Linjär	40/2051
Balkongpartier och fönsterdörrar	Linjär	30/2043
Dörrbyte loftgångar	Linjär	30/2044
Portkod	Linjär	10/2024
Lekplatser	Linjär	10/2022
Diverse markarbeten	Linjär	15/2027

Mark är inte föremål för avskrivningar. 

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	11 203 211	11 199 694
Hyror, lokaler	341 354	338 003
Hyror, garage	314 079	312 478
Hyror, p-platser	386 230	383 759
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 400	-1 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-23 908	-7 903
Bränsleavgifter, bostäder	1 800 352	1 799 225
Summa nettoomsättning	14 014 918	14 023 655

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga ersättningar	89 534	52 151
Fakturerade kostnader	3 878	5 732
Övriga sidointäkter	78 968	78 654
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-5
Återvunna fordringar	500	70
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	6 810
Övriga rörelseintäkter	93 488	13 480
Försäkringsersättningar	41 900	43 260
Summa övriga rörelseintäkter	308 261	200 152

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-3 045 210	-4 095 862
Reparationer	-509 985	-507 565
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-378 760	-367 480
Försäkringspremier	-201 808	-179 155
Kabel- och digital-TV	-265 436	-300 510
Återbäring från Riksbyggen	27 100	32 900
Obligatoriska besiktningar	-206 231	-211 119
Bevakningskostnader	-157 759	-145 125
Snö- och halkbekämpning	-80 678	-64 707
Förbrukningsinventarier	-72 446	-57 038
Fordons- och maskinkostnader	-5 716	-333
Vatten	-400 732	-385 625
Fastighetsel	-601 097	-591 450
Uppvärmning	-2 170 630	-2 367 693
Sophantering och återvinning	-459 128	-443 470
Förvaltningsarvode drift, extra deb skötsel	-315 707	-110 487
Summa driftkostnader	-8 844 224	-9 794 718 <i>mw</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 725 000	-1 725 000
IT-kostnader	-24 590	-18 308
Arvode, yrkesrevisorer	-16 375	-15 600
Övriga förvaltningskostnader	-20 883	-17 719
Kreditupplysningar	-5 149	-6 360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 680	0
Representation	-4 550	-9 180
Kontorsmateriel (ASEA-boken)	-55 452	-27 627
Telefon och porto	-30 361	-31 022
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3	-5 060
Medlems- och föreningsavgifter	-19 200	-19 200
Bankkostnader	-4 104	-2 160
Övriga externa kostnader, bl.a statuskontroller	-40 337	-3 625
Summa övriga externa kostnader	-1 989 684	-1 880 862

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Lön till kollektivanställda	-19 088	-3 150
Styrelsearvoden	-70 206	-68 160
Sammanträdesarvoden	-59 272	-48 384
Övriga ersättningar	0	-1 485
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-58 187	-81 815
Övriga kostnadsersättningar	-4 870	-4 975
Sociala kostnader	-40 835	-52 965
Summa personalkostnader	-252 458	-260 935

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 222 835	-1 222 835
Avskrivning Markanläggningar	-27 761	-27 761
Avskrivning Markinventarier	-40 000	-40 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-402 483	-402 483
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 693 079	-1 693 079

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	33 120	33 120
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	33 120	33 120

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 413	20 878
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	225	271
Övriga ränteintäkter	24	619
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	15 662	21 768

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 398 529	-1 736 729
Övriga räntekostnader	-292	0
Övriga finansiella kostnader	-121	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 398 942	-1 736 729 

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 717 000	84 717 000
Mark	11 536 500	11 536 500
Anslutningsavgifter	1 129 450	1 129 450
Tillkommande utgifter	18 913 503	18 913 503
Markanläggning	416 412	416 412
Markinventarier	400 000	400 000
	117 112 865	117 112 865
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	117 112 865	117 112 865

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-33 560 537	-32 337 702
Anslutningsavgifter	-1 129 450	-1 129 450
Tillkommande utgifter	-1 376 988	-974 505
Markanläggningar	-111 044	-83 283
Markinventarier	-160 000	-120 000
	- 36 338 019	- 34 644 940

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 222 835	-1 222 835
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-402 483	-402 483
Årets avskrivning markanläggningar	-27 761	-27 761
Årets avskrivning markinventarier	-40 000	-40 000
	- 1 693 079	- 1 693 079

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 38 031 098	- 36 338 019
---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	49 933 628	51 156 463
Mark	11 536 500	11 536 500
Tillkommande utgifter	17 134 032	17 536 515
Markanläggningar	277 607	305 368
Markinventarier	200 000	240 000

Taxeringsvärden

Byggnader	135 000 000	135 000 000
Mark	6 313 000	6 313 000
Totalt taxeringsvärde	141 313 000	141 313 000

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets slut	3 200 000	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
720 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	360 000	360 000
Summa andra långfristiga fordringar	360 000	360 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	51 545	11 177
Kundfordringar	31 360	43 447
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	82 905	54 624

Not 15 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	0	11 096
Skattekonto	101 853	56 317
Summa övriga fordringar	101 853	67 413

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	208 896	201 808
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 640	74 037
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 291	43 552
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 827	319 397

Not 17 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	2 430 955	5 531 501
Transaktionskonto	1 755 168	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 025 274
Summa kassa och bank	4 186 123	6 556 774

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31 2016-12-31**

Inteckningslån	66 190 340	67 020 892
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-830 552	-830 552
Långfristig skuld vid årets slut	65 359 788	66 190 340

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,46 %	2018-02-23	8 450 000,00	0,00	100 000,00	8 350 000,00
SWEDBANK	4,45 %	2018-09-25	4 164 376,00	0,00	129 000,00	4 035 376,00
SWEDBANK	0,25%	Rörlig	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
SWEDBANK	0,9%	Rörlig	4 105 500,00	0,00	102 000,00	4 003 500,00
SWEDBANK	0,93%	Rörlig	4 886 000,00	0,00	56 000,00	4 830 000,00
SWEDBANK	0,67%	Rörlig	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,62%	2020-08-25	6 525 973,00	0,00	117 232,00	6 408 741,00
SWEDBANK	0,88%	2019-09-25	4 975 000,00	0,00	100 000,00	4 875 000,00
SWEDBANK	4,58%	2019-09-25	3 451 813,00	0,00	166 320,00	3 285 493,00
SWEDBANK	1,16%	2020-09-25	4 975 000,00	0,00	0,00	4 975 000,00
SWEDBANK	1,39%	2021-06-23	13 742 230,00	0,00	0,00	13 742 230,00
SWEDBANK	3,73%	2022-08-25	5 745 000,00	0,00	60 000,00	5 685 000,00
Summa			67 020 892,00	0,00	830 552,00	66 190 340,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 830 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 830 500 kr årligen, då skulden uppgår till ca 62 038 tkr

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**2017-12-31 2016-12-31**

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	830 552	830 552
Summa övriga skulder till kreditinstitut	830 552	830 552

Not 20 Leverantörsskulder**2017-12-31 2016-12-31**

Leverantörsskulder	831 574	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 014 699
Summa leverantörsskulder	831 574	1 014 699

Not 21 Skatteskulder**2017-12-31 2016-12-31**

Skatteskulder	184	0
Summa skatteskulder	184	0

Not 22 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	67 296	67 296
Skuld sociala avgifter och skatter	2 570	2 082
Summa övriga skulder	69 866	69 378

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna sociala avgifter	41 500	39 880
Upplupna räntekostnader	142 421	169 929
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 349	7 575
Upplupna elkostnader	150 677	147 825
Upplupna vattenavgifter	100 451	98 550
Upplupna värmekostnader	544 112	533 812
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	138 248	132 934
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	97 014	154 741
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 077 580	1 073 254
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 344 352	2 373 500

Not 24 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	97 759 600	97 759 600
varav i eget förvar	-3 087 300	-3 087 300
	94 672 300	94 672 300

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

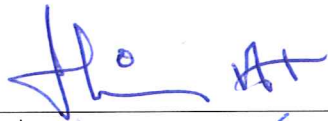
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Carport-byggnationen kommer att färdigställas under 2018, det som kvarstår är väderberoende,läggning av Sedum-tak, asfaltering och linjemålning. Kvarvarande kostnad som belastar 2018 är 870 tkr. Invigning sker 2018-02-01. 

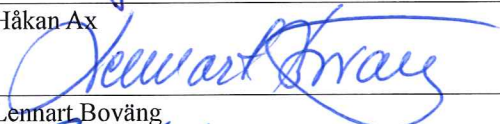
Styrelsens underskrifter

Västerås 2018-04-05

Ort och datum



Håkan Ax



Lennart Boväng

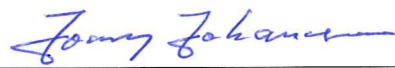


Fredrik Jeansson



Lars Lindholm

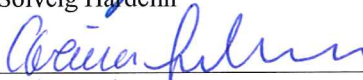
Tjänstgörande suppleant



Johnny Johansson



Solveig Härdelin

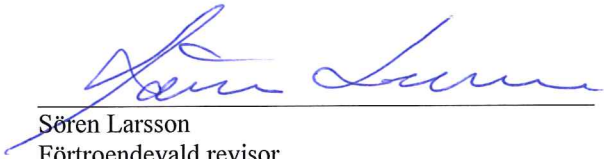


Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-09



Helene Maijgren
BoRevision AB



Sören Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf ASEA-stan, org.nr. 716412-1514

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen Riksbyggens Brf ASEA-stan för år 2017.

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 2017 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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 Riksbyggens Brf ASEA-stan för år 2017 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 9/4 2018


Heléne Maijgren
BoRevision AB


Sören Larsson
Förtroendevald revisor