
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Västeråshus nr 15
Org nr: 778000-5018



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 15

Tid: **Torsdagen den 4 maj 2023 kl 19:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Blåklockan**

- 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.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 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.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Medlemsvinst

RBF Västeråshus nr 15 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 6 000 kronor i återbäring samt 35 328 kronor i utdelning.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus nr 15
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-21. Nuvarande stadgar registrerades 2016-01-18. Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år, främst beroende på högre underhållskostnader och fler reparationer.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 130% till 66%.

Kommande verksamhetsår har föreningen sex st lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 474% till 555%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 380 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 144 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåklockan 1, Vårlöken 5 och Vårlöken 6 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 245 lägenheter uppförda, samt 7 uthymlingslokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastigheternas adresser är Blomstergatan 2-10 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	45	
2 rum och kök	147	
3 rum och kök	53	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	7	
Antal garage	88	
Antal p-platser	91	

Total tomtarea 15 285 m²

Bostäder bostadsrätt 13 151 m²

Total bostadsarea 13 151 m²

Lokaler hyresrätt 354 m²

Total lokalarea 354 m²

Årets taxeringsvärde 101 920 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 87 923 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Bilvård		134

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,30 % 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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samordnad Fastighetsskötsel 1	Fastighetsskötsel och lokalvård
Securitas Direct Sverige AB	Bevaknings- och störningsjour
Kone AB	Hisservice
Com Hem/ Tele2	Kabel-TV, bredband, telefoni
Mälarenergi AB	Energitjänster med komfortavtal
Aros Brand	Brandsäkerhet
Lundkvist lås	Nyckelhantering
Ragnsells	Soppantering



Föreningen är delaktig i Samfälligheten Samordnad Fastighetsskötsel 1 Västerås tillsammans med Riksbyggens Brf Västeråshus 11 och Brf Siggesborg. Föreningens andel är 22 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam inre och yttre fastighetsskötsel samt lokalvård.

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 112 tkr och planerat underhåll för 539 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 167 497 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 5 583 tkr (425 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 557 tkr (347 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte och badrumsrenovering	1997	23 195 tkr
Utbyte av fönster, lägenhetsdörrar och entrepartier	2004	6 000 tkr
Ombyggnad av tryckstegringslokal till tvättstuga	2006	675 tkr
Ombyggnad av transformatorstation till föreningslokal	2007	750 tkr
Friköp av föreningens tre tomträtter	2009	16 017 tkr
Installation av LAN-nät	2009	Bekostades av Tele2
Ombyggnad av samtliga balkonger	2010	16 850 tkr
Ombyggnad av uteplatser	2012	1 040 tkr
Installation av Com Hem uttag	2014	Bekostades av Com Hem AB
Förbättring av garage och P-platser	2016	344 tkr
Underhåll av gemensamma utrymmen	2016	695 tkr
Ombyggnad av föreningslokal	2017	827 tkr
Ombyggnad takavvattning och dagvattenanläggning	2017	982 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	95 756
Markytor	7 398

Årets underhåll avser utbyte ballofixer samt utredning och offert för dagvattenanläggning och infordring. Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning



Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulla Granlund	Ordförande	2024
Anders Flink	Vice ordförande	2024
Jan Rapp	Ledamot	2023
Jane Ögren	Ledamot	2023
Carina Kemdal	Ledamot	2023
Barbro Gren		Avgått
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Berg	Suppleant	2024
Ewa Kalén	Suppleant	2023
Matilda Wallin	Suppleant	2024
Jarmo Bertilsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Heléne Maijgren	Borevision AB	2023
Christoffer Adolfsson	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gordana Purar	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Andersson	2023
Magnus Donnerfors	2023
Axel Kjensli	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 302 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 36 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 45 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 293 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

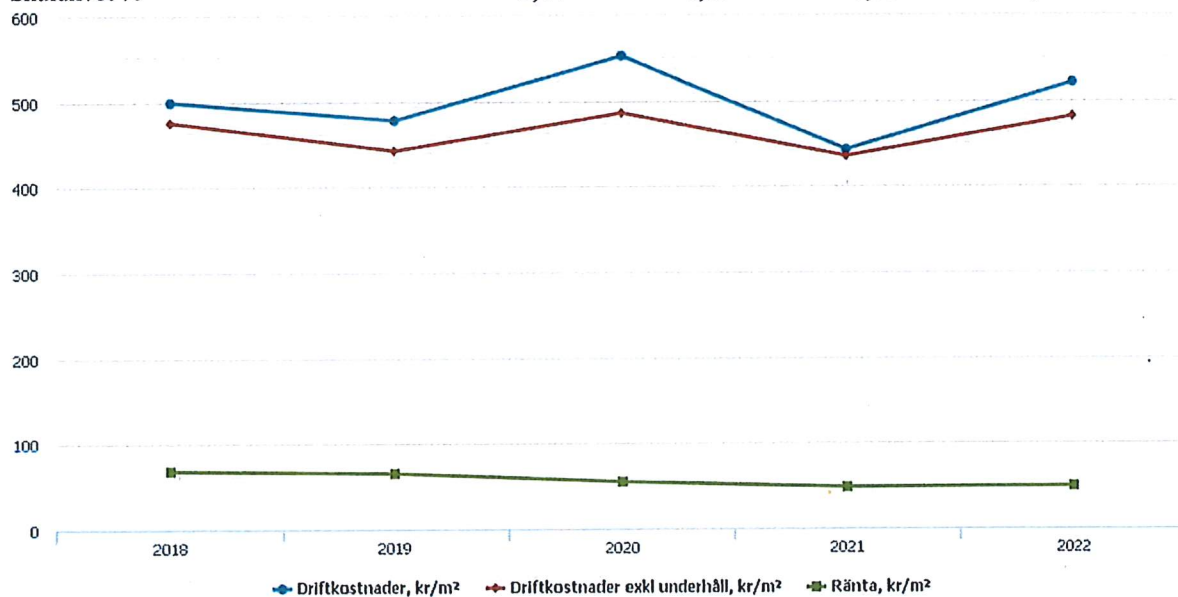
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 28 st)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	11 501	11 174	10 791	10 462	10 222
Resultat efter finansiella poster	1 763	2 237	545	991	435
Resultat exklusive avskrivningar	3 144	3 610	1 918	2 364	1 803
Balansomslutning	57 989	58 694	57 054	56 949	56 371
Soliditet %	28	24	21	20	19
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	651	632	614	596	581
Bränsletillägg, kr/m ²	168	164	156	152	148
Driftkostnader, kr/m ²	521	443	553	478	499
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	481	435	486	442	475
Ränta, kr/m ²	49	48	55	65	68
Underhållsfond, kr/m ²	1 684	1 386	1 049	806	472
Lån, kr/m ²	3 004	3 164	3 214	3 258	3 299

Skuldkvot % 3,44 0,00 0,00 0,00 0,00



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt		
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	471 050			18 719 616	-7 213 497	2 237 281
Disposition enl. årsstämmbeslut					2 237 281	-2 237 281
Reservering underhållsfond				4 557 000	-4 557 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-538 725	538 725	
Årets resultat						1 763 735
Vid årets slut	471 050			22 737 891	-8 994 491	1 763 735

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 976 216
Årets resultat	1 763 735
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 557 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	538 725
Summa	-7 230 756

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 7 230 756

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 501 507	11 173 773
Övriga rörelseintäkter	Not 3	298 671	305 148
Summa rörelseintäkter		11 800 178	11 478 921
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 031 998	-5 983 324
Övriga externa kostnader	Not 5	-777 893	-938 175
Personalkostnader	Not 6	-284 389	-341 314
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 380 359	-1 373 099
Summa rörelsekostnader		-9 474 640	-8 635 912
Rörelseresultat		2 325 538	2 843 009
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	35 328	35 328
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	64 772	9 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 903	-650 456
Summa finansiella poster		-561 803	-605 728
Resultat efter finansiella poster		1 763 735	2 237 281
Årets resultat		1 763 735	2 237 281



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	45 435 995	46 809 094
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	428 311	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 864 306	46 809 094
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	368 000	368 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		368 000	368 000
Summa anläggningstillgångar		46 232 306	47 177 094
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		23 591	0
Övriga fordringar	Not 13	561 654	1 381 997
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	528 551	677 491
Summa kortfristiga fordringar		1 113 796	2 059 488
Kassa och bank			
Kassa och bank		10 643 588	9 457 899
Summa kassa och bank		10 643 588	9 457 899
Summa omsättningstillgångar		11 757 358	11 517 387
Summa tillgångar		57 989 690	58 694 481

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	471 050	471 050	
Fond för yttre underhåll	22 737 891	18 719 616	
Summa bundet eget kapital	23 208 941	19 190 666	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 994 491	-7 213 497	
Årets resultat	1 763 735	2 237 281	
Summa fritt eget kapital	-7 230 756	-4 976 216	
Summa eget kapital	15 978 185	14 214 449	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 109 189	35 608 819
Summa långfristiga skulder		24 109 189	35 608 819
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 458 024	7 120 176
Leverantörsskulder		35 039	299 321
Övriga skulder	Not 16	81 212	104 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 328 042	1 347 446
Summa kortfristiga skulder		17 902 317	8 871 213
Summa eget kapital och skulder		57 989 690	58 694 481



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	20 - 50
Markanläggningar	Linjär	20
FiberInstallation	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 561 124	8 309 166
Hyror, lokaler	264 548	252 768
Hyror, garage	320 220	310 823
Hyror, p-platser	259 989	252 748
Hyror, övriga	0	100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-63 654	-58 548
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-22 030	-17 591
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 798	-30 460
Bränsleavgifter, bostäder	2 213 108	2 154 767
Summa nettoomsättning	11 501 507	11 173 773

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	1 200	56 380
Övriga avgifter	2 900	400
Övriga ersättningar	72 886	40 977
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	3
Övriga rörelseintäkter	221 686	61 048
Försäkringsersättningar	0	146 340
Summa övriga rörelseintäkter	298 671	305 148

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-538 725	-115 268
Reparationer	-111 760	-140 915
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-340 200	-294 030
Försäkringspremier	-182 341	-182 112
Kabel- och digital-TV	-622 415	-417 818
Återbäring från Riksbyggen	6 000	5 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 244	-5 181
Serviceavtal	0	139 698
Sotning	-3 238	-2 540
Obligatoriska besiktningar	-158 341	-125 417
Bevakningskostnader	-11 863	-22 049
Förbrukningsinventarier	-19 703	-96 872
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 543
Vatten	-285 469	-289 283
Fastighetsel	-345 564	-326 735
Uppvärmning	-2 523 663	-2 282 120
Sophantering och återvinning	-346 009	-336 704
Förvaltningsarvode drift	-1 534 463	-1 489 934
Summa driftskostnader	-7 031 998	-5 983 324



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-468 749	-472 856
Lokalkostnader	-35 100	-34 320
IT-kostnader	-24 238	-10 898
Arvode, yrkesrevisorer	-19 625	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-96 956	-89 923
Kreditupplysningar	-11 885	-5 866
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-50 684	-48 066
Kontorsmateriel	-5 579	-5 953
Telefon och porto	-41 308	-48 863
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-801
Medlems- och föreningsavgifter	-19 600	-19 600
Bankkostnader	-2 295	-1 652
Advokat och rättegångskostnader	-1 875	0
Övriga externa kostnader	0	-181 377
Summa övriga externa kostnader	-777 893	-938 175

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-5 250
Styrelsearvoden	-125 880	-112 060
Sammanträdesarvoden	-65 565	-85 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-58 879	-92 882
Övriga kostnadsersättningar	-705	-285
Pensionskostnader	0	-224
Sociala kostnader	-33 360	-44 863
Summa personalkostnader	-284 389	-341 314

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Markanläggningar	-46 571	-46 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 326 528	-1 326 528
Avskrivning Installationer	-7 260	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 380 359	-1 373 099

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	35 328	35 328
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	35 328	35 328

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	63 757	7 634
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	578	1 766
Övriga ränteintäkter	437	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	64 772	9 400

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 942 700	10 942 700
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	52 074 206	52 074 206
Markanläggning	931 421	931 421
	80 481 212	80 481 212
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
Markinventarier	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 481 212	80 481 212

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 942 700	-10 942 700
Tillkommande utgifter	-22 484 292	-21 157 764
Markanläggningar	-245 125	-198 555
	-33 672 117	-32 299 019
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 326 528	-1 326 528
Årets avskrivning markanläggningar	-46 571	-46 571
	-1 373 099	-1 373 099
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-35 045 216	-33 672 118
Restvärde enligt plan vid årets slut	45 435 995	46 809 094

Varav

Byggnader	0	0
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	28 263 386	29 589 914
Markanläggningar	639 724	686 295

Taxeringsvärden

Bostäder	97 000 000	83 600 000
Lokaler	4 920 000	4 323 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	73 216 000	60 411 000
<i>varav mark</i>	28 704 000	27 512 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Installationer	435 571	
	435 571	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	435 571	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 260	
	-7 260	0
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-7 260	
	-7 260	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 260	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	428 311	0

Varav

Installationer	428 311
----------------	---------

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	368 000	368 000
Summa andra långfristiga fordringar	368 000	368 000

Not 13 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	134 527	180 697
Fordringar hos anställda	750	0
Skattekonto	426 377	1 201 300
Summa övriga fordringar	561 654	1 381 997



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	204 152	181 841
Förutbetalda driftkostnader	0	1 545
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 187	376 901
Förutbetald kabel-tv-avgift	190 727	104 655
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 045
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 735	1 729
Förutbetalda hyreskostnader	9 750	8 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	528 551	677 491

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	40 567 213	42 728 995
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 796 492	-6 441 644
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-661 532	-6 78 532
Långfristig skuld vid årets slut	24 109 189	35 608 819

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-06-01	750 125,00	0,00	750 125,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-06-04	750 125,00	0,00	750 125,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-03-01	2 808 000,00	0,00	32 000,00	2 776 000,00
STADSHYPOTEK	3,35%	2023-06-01	1 416 333,00	0,00	15 436,00	1 400 897,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-09-30	1 875 000,00	0,00	120 000,00	1 755 000,00
STADSHYPOTEK	0,65%	2023-09-30	1 875 000,00	0,00	120 000,00	1 755 000,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2023-12-01	3 000 500,00	0,00	34 000,00	2 966 500,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-12-01	5 202 887,00	0,00	59 292,00	5 143 595,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2024-03-01	3 763 800,00	0,00	40 800,00	3 723 000,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2024-12-01	3 000 500,00	0,00	34 000,00	2 966 500,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2025-06-30	3 750 625,00	0,00	42 500,00	3 708 125,00
STADSHYPOTEK	2,24%	2026-03-30	5 372 000,00	0,00	63 200,00	5 308 800,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2026-09-01	2 110 410,00	0,00	23 000,00	2 087 410,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2027-09-01	3 525 061,00	0,00	38 844,00	3 486 217,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2028-03-01	3 528 629,00	0,00	38 460,00	3 490 169,00
Summa			42 728 995,00	0,00	2 161 782,00	40 567 213,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 661 532 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 796 492 kr till betalning under 2023, resterande skuld förfaller 2 till 5 år efter balansdagen.



Not 16 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	80 912	83 504
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 337
Avräkning hyror och avgifter	0	18 429
Clearing	300	0
Summa övriga skulder	81 212	104 270

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	70 238	73 500
Upplupna räntekostnader	57 282	48 394
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	234 109	246 390
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	612	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	946 801	961 162
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 328 042	1 347 446

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	50 493 000	50 493 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Västerås 2023-04-18
Ort och datum

Ulla Granlund
Ulla Granlund

Jane Ögren
Jane Ögren

Carina Kemdal
Carina Kemdal

Anders Flink
Anders Flink

Jan Rapp
Jan Rapp

Carina Andersson
Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevision AB

Heléne Majjgren
Heléne Majjgren

Christoffer Adolfsson
Christoffer Adolfsson
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15, org.nr. 778000-5018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 inte vald av stämman, utan utsedd av styrelsen.

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 misstag.

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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 misstag, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

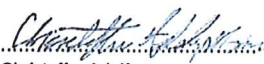
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 / 2023

.....
Heléne Majgren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor


Christoffer Adolfsson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491295097

Dokument

ÅR 2022, 219015 digital sign

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2023-04-21 12:14:18 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA1)

Färdigställt 2023-04-24 14:11:10 CEST (+0200)

Signerande parter

Carina Andersson (CA1) Riksbyggen carina.andersson@riksbyggen.se Signerade 2023-04-21 12:14:19 CEST (+0200)	Ulla Granlund (UG) V-ås hus 15 ulla.granlund@hotmail.com Signerade 2023-04-22 18:25:40 CEST (+0200)
Jane Ögren (JÖ) V-ås hus 15 jane.ogren1@gmail.com Signerade 2023-04-21 15:06:19 CEST (+0200)	Carina Kemdal (CK) V-ås hus 15 carinakemdal@gmail.com Signerade 2023-04-21 13:31:55 CEST (+0200)
Anders Flink (AF) V-ås hus 15 anders.flingan@gmail.com Signerade 2023-04-21 12:20:10 CEST (+0200)	Jan Rapp (JR) V-ås hus 15 janne.rappen@gmail.com Signerade 2023-04-24 10:39:25 CEST (+0200)
Helene Majjgren (HM) helene.majjgren@borevision.se Signerade 2023-04-24 14:11:10 CEST (+0200)	Christoffer Adolfsson (CA2) V-ås hus 15 rev +46700464368 Signerade 2023-04-21 17:11:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Västeråshus nr 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västeråshus nr 15 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

