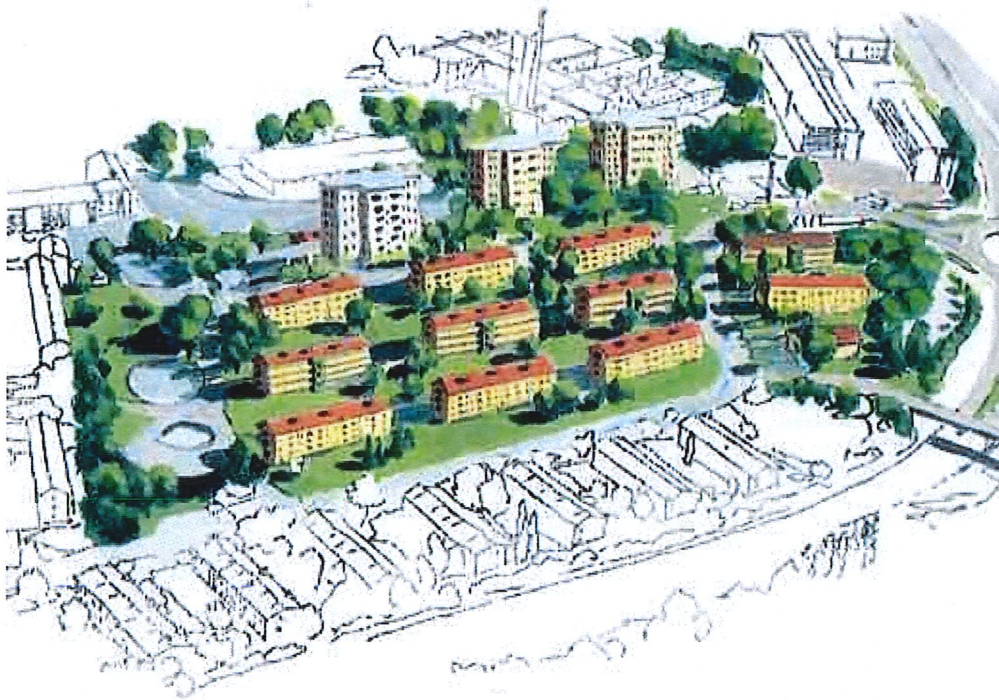

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Asea-Stan
Org nr: 7164121514



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan

Tid: **27 april 2023 kl 18.30**

Lokal: **Riksbyggen kontor, Varmvalsvägen 13, Kopparlunden**

- 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 Håkan Ax, Jonny Johansson och Stig-Erik Steen samt suppleanterna Filip Harging, Outi Sorvali Folke och Mirjana Milenkovic.
- 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.

Medlemsvinst

RBF Asea-Stan 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 25 500 kronor i återbäring samt 34 560 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Asea-Stan har härmed upprättat årsredovisning enligt 2:7 ÅRL 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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är högre än föregående år bland annat på grund av lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 51% till 39%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 200 % till 218 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 006 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 466 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Rotorn 1-12 och 14, Regulatorm 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 bilupställningsplatser 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 Johnny Johansson tillsammans med 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

MC-garage	Lokaler	Garage	P-platser	Carportar
8	38	61	220	42

Bostäder bostadsrätt	17 724 m ²
Total lokalarea	1 778 m ²

Årets taxeringsvärde	163 783 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	147 987 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Barnstuga, Kolibri		
Mobilföretaget 3; hyr mastplats		

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,41 % 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, inre och yttre skötsel
AIMO park	Parkeringsövervakning
Securitas	Bevakning, uttryckning, rondering, larm och brandskydd.
Kone	Jour/larm, reparation och underhåll hissar
Swoosh	Avfallshantering och spolning av stammar
Vafab	Komposthantering
Vafab	Glasåtervinning
Mälarenergi AB	Komfortavtal, el, vatten, fjärrvärme och underhåll
Tele2	Kabel-TV och bredband
Lås- och Säkerhetscenter AB	Porttelefoner och admin av nyckelsystem
Fibra AB	Fiberkabelnätet
Anticimex	Skadedjursförsäkring

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 524 tkr och planerat underhåll för 2 290 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 5 463 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 308 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 158 534 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 15 853 tkr (894 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 6 462 tkr (365 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. Underhållsplanen uppdateras årligen av Johnny Johansson och Stig-Erik Steen tillsammans med förvaltare från Riksbyggen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	304 307
Installationer	131 079
Huskropp utvändigt	1 827 803
Markytor	26 380

Underhåll och åtgärder gjorda under 2022

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll för 2 289 569 kronor

- Loftgångar, Relävägen 1, 3 och 5 1,7 milj kr
- Byggplåt, taksäkerhet, låghusen 82 000 kr
- Byte av stuprör och brunn Relävägen 58 000 kr
- Stamspolning, höghus Rotorvägen 112 000 kr
- Skyddsrum, utrymningsvägar 107 000 kr
- Hissdörrar, låghus målning mm 104 000 kr
- Plåtdörrar, höghus mm 63 000 kr
- Tvättmaskin, Rotorvägen 4 53 000 kr
- Torktumlare, Generatorgatan 3 40 000 kr
- Ventilation, låghus 18 600 kr

Planerat underhåll och åtgärder 2023:

- Loftgångar Relävägen 2, 4 och 6
 - Byte kulvert, värme och vatten, Relävägen 3, 4, 5 och 6
 - Målning källargolv, låghus 9 st golv
 - Laddstolpar, 30 st
 - Taggläsare, sophus 2 st
 - Cykelrumsdörrar 8 st, tvättstugedörrar 3 st, fläktrumsdörrar 3 st, Rotorvägen
 - Ev byte av tegeltak (förberedelse solpaneler) Relävägen 3 och 5
- Kostnad 5 300 000 kr Budget 7 100 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ax	Ordförande	2023
Lennart Boväng	Sekreterare	2024
Jonny Johansson	Vice ordförande	2023
Lars-Olof Andersson	Ledamot	2024
Anders Thunström	Ledamot	2024
Stig Erik Steen	Ledamot	2023
Monica Lindgren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Filip Harging	Suppleant	2023
Mirjana Milenkovic	Suppleant	2023
Outi Sorvali Folke	Suppleant	2023
Ove Sundlin	Suppleant Riksbyggen	
Bia Rinaldo	Styrelseelev	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2023
Sören Larsson	revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Lindahl	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Larsson	2023
Maud Forss	2023
Solveig Härdelin	2023

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

Övriga uppdrag och hjälp med trivseln inom föreningen:

Lennart Boväng, lokalansvarig för bokning av uthyrningsrum och porttelefoner (namn och taggar).

Laila Lebzien, vävstugan

Fritidskommittén, gymmet och bulebanan

Styrelsen har delat upp uppdrag enligt följande:

Studieorganisatör och fritidskommittén (styrelsens kontaktperson); Lars-Olof Andersson

Brandskyddsansvarig; Stig-Erik Steen

Ansvarig "På Tapeten"; Styrelsen

Ansvarig hemsidan; Lennart Boväng

Ansvarig nycklar, p-platser mm; Jonny Johansson

Fritidskommittén; se under studie- och fritidsaktiviteter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 332 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 33 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 328 personer.

Föreningens årsavgift- och bränsleavgift ändrades 2022-01-01 då de höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften och bränsleavgiften med 5 % från och med 2023-01-01. Avgifterna för carport, garage och p-platser höjdes också från 2023-01-01.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 22 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Föreningens underhållsplan

Underhållsplanen uppdateras årligen av Jonny Johansson och Stig-Erik Steen tillsammans med förvaltaren Ove Sundlin på Riksbyggen.

Utomhusmiljö

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

I april inleddes våren/sommarens arbete för all utomhus-plantering som skulle skötas under en väldigt varm sommar. I en mer lättarbetad utemiljö gavs också tid för nya perennplanteringar. Undersökning bland våra boende gjordes också vad gällande anskaffning av fler pallkragar för egen plantering.

Solpaneler

Under verksamhetsåret har samtliga våra sex solcellsanläggningar producerat elektricitet. Med samtliga solcellsanläggningar i production/drift så har dessa under året producerat 145 133 kWh. Av dessa kilowattimmar har 90 325 kWh levererats till Mälarenergi. Den el som våra solceller producerat sedan starten innebär att vi sparat 113 830 kg CO₂-utsläpp vilket motsvarar 3 400 planterade träd.

Laddstolpar

Styrelsen har fortsatt jobba aktivt med att få in offerter för installation av utrustning som möjliggör att ladda laddhybrider och elbilar. Utvärdering av offerterna har skett och styrelsen fattade ett beslut att installera 30 laddplatser som är fördelade enligt följande, 10 st platser i carport på Rotorvägen, 9 platser i garagen närmast Generatorgatan 3 och 11 platser utomhus närmast Generatorgatan 3.

Installationerna kommer preliminärt att börja 3 april 2023.

Trädvårdsplan

Sammanlagt 161 träd finns på föreningens mark. Största beståndet består bland annat av skogslind, lönn och vårtbjörk. Under den kommande perioden kommer träd att behöva avverkas på grund av storlek, ålder och närhet till husfasad. Samtidigt förbereds nyplantering över tiden för att säkerställa ett bra och livskraftigt trädbestånd.

På Tapeten och föreningens Hemsida

Föreningens informationsblad, På Tapeten, har utgivits ett antal gånger under året i samband med styrelsesammanträden. Numera finns På Tapeten på vår hemsida under samma flik. På föreningens hemsida, Lennart Boväng är webbansvarig, så har information från styrelsens arbete och allmän föreningsinformation 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.

En särskild flik för fastighetsmäklare, där info finns om föreningen har tillkommit under året.

Föreningens mailadress, info@aseastan.se används också för meddelande till och från styrelsen.

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

Riksbyggens, Mitt Riksbyggen, kan användas av våra boende för information mm och även som kommunikationskanal till styrelse.

Gemensamma aktiviteter

Styrelsens ledamöter har deltagit i ett flertal gemensamma utbildnings- och verksamhetsarrangemang hos Riksbyggen och på Intresseföreningens arrangemang. Även så har styrelsen besökt fastighetsmässor i Västerås.

Bland annat utbildning i styrelsehandboken och sekreterar- och valberedningsutbildningar. ASEA-stan representeras i Intresseföreningen Riksbyggen av Håkan Ax som är ordförande i Intresseföreningen.

Håkan Ax representerar även i Region Öst samarbetskommitté. Lars-Olof Andersson är föreningens stämooombud i Intresseföreningen i Västerås.

Studieverksamhet och fritid

Under verksamhetsåret 2022 har Fritidskommittén genomfört följande aktiviteter;
10 kommittémöten och 9 trivselkvällar

- Vårsång den 30 april under ledning av Kjell Werme.
- Gårdsfest den 18 juni med grillning, tipspromenad mm. För underhållningen och allsången svarade som vanligt Kjell Werme och Thomas Jansson.
- Adventskaffe den 10 december, då det även bjöds på grillad korv.
- Studiecirkeln i västugan har genomfört 31 träffar under året.
- Biblioteket och Bokcaféet har haft öppet vid sammanlagt 8 tillfällen.
- Gymverksamheten har pågått under hela året med iakttagande av en stor noggrannhet beträffande spritande och rengöring av bade händer och redskap.

Presentationsblad av Fritidskommittén finns för information i trapphusen samt på vår hemsida, www.aseastan.se.

Medlemmar i Fritidskommittén:

Marie-Louise Hjelmborn (ordförande)	Maud Forss	Christin Axman
Marianne Järnkvist (till 26/4)	Helena Jönsson	Laila Lebzien
Monica Lönn (till 27/9)	Håkan Larsson	Gudrun Åsbrink
Eva-Lena Johansson (från 24/5)	Peter Larsson (från 27/9)	

Styrelsens representant i Fritidskommittén under året; Lars-Olof Andersson.

Avslutning av året 2022

Verksamhetsberättelsen för 2022 visar på den verksamhet och aktiviteter som vi alla har ansvar för, som bor tillsammans och äger Brf ASEA-stan.

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. Stort avfall ska ni själva transportera till närmaste Återbruk.

Vi måste också alla se till att våra "energitjuvar", som dörrar och fönster är stängda och går i lås. Samtidigt stoppas obehöriga gäster i våra bostadshus och miljöhus. Under året har ett flertal inbrott och allmän förstörelse pågått. Allt har polisanmälts. Grannsamverkan pågår med polis och närboende.

Det krävs 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 din lägenhet, 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 förändrats under verksamhetsåret men föreningen har kunnat glädjas åt sjunkande räntekostnader då flertalet av lånen är placerade på långa bindningstider. Omplaceringar av lån gjordes även under 2022. 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, RB-ledamot, om den ekonomiska situationen.

Styrelsen arbetar för att förbättra och öka både trygghet och trivsel i boendet. Alla boende ska vara med och hjälpa till. Alla är välkomna i detta arbete. Vi som bor i ASEA-stan äger allt detta tillsammans och därför måste alla vara med och bevara och utveckla bostadsrättsföreningen till ett bra och trivsamt boende för alla.

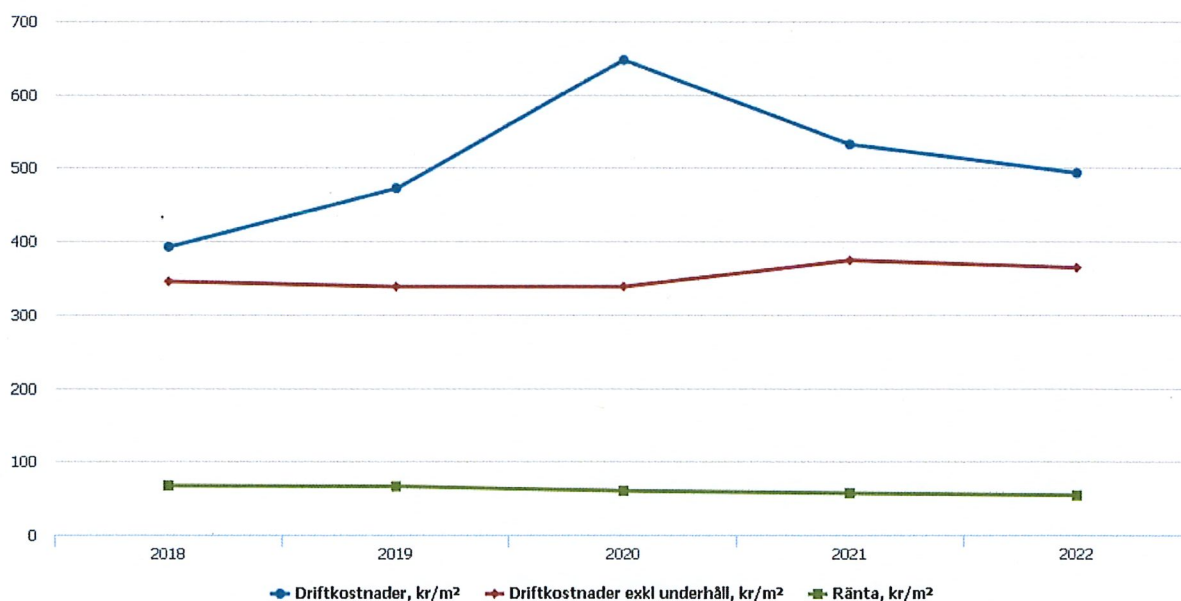
Styrelsen överlämnar nu denna verksamhetsberättelse 2022 och den ekonomiska berättelsen till Er för beslut på vår årsstämma!

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

Styrelsen

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	14 971	14 694	14 549	14 530	14 438
Resultat efter finansiella poster	1 461	622	-2 008	1 182	2 412
Årets resultat	1 461	622	-2 008	1 182	2 412
Resultat exklusive avskrivningar	3 466	2 624	-84	3 098	4 329
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-2 996	-3 376	-5 757	-708	528
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	365	339	320	214	214
Balansomslutning	84 362	85 901	85 736	88 714	88 230
Likviditet %	218	200	166	250	182
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	651	638	632	632	632
Bränsletillägg, kr/m ²	129	127	125	125	125
Driftkostnader, kr/m ²	493	532	647	472	392
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	364	374	338	338	345
Ränta, kr/m ²	54	57	60	66	67
Underhållsfond, kr/m ²	854	619	437	427	345
Lån, kr/m ²	3 383	3 549	3 600	3 647	3 689



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 315 429	1 282 339	10 963 843	-1 127 147	622 422
Disposition enl. årsstämmobeslut				622 422	-622 422
Reservering underhållsfond			6 462 000	-6 462 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 289 569	2 289 569	
Årets resultat					1 460 818
Vid årets slut	8 315 429	1 282 339	15 136 274	-4 677 156	1 460 818

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-504 725
Årets resultat	1 460 818
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-6 462 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 289 569
Summa	-3 216 338

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 3 216 338

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

W

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	14 970 962	14 694 121
Övriga rörelseintäkter	Not 3	565 312	899 761
Summa rörelseintäkter		15 536 274	15 593 882
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 734 609	-9 422 487
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 110 909	-2 194 081
Personalkostnader	Not 6	-337 721	-378 497
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 005 501	-2 002 061
Summa rörelsekostnader		-13 188 740	-13 997 126
Rörelseresultat		2 347 534	1 596 756
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	34 560	34 560
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	45 092	8 442
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-966 367	-1 017 336
Summa finansiella poster		-886 715	-974 334
Resultat efter finansiella poster		1 460 818	622 422
Årets resultat		1 460 818	622 422

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	76 007 669	78 013 170
Summa materiella anläggningstillgångar		76 007 669	78 013 170
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	360 000	360 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		360 000	360 000
Summa anläggningstillgångar		76 367 669	78 373 170
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 600	590
Övriga fordringar	Not 14	186 515	604 694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	913 834	866 907
Summa kortfristiga fordringar		1 102 949	1 472 191
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 891 643	6 055 536
Summa kassa och bank		6 891 643	6 055 536
Summa omsättningstillgångar		7 994 592	7 527 727
Summa tillgångar		84 362 261	85 900 897

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 597 768	9 597 768
Fond för yttre underhåll		15 136 274	10 963 843
Summa bundet eget kapital		24 734 042	20 561 611
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 677 156	-1 127 147
Årets resultat		1 460 818	622 422
Summa fritt eget kapital		-3 216 338	-504 725
Summa eget kapital		21 517 705	20 056 886
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	42 396 222	51 042 198
Summa långfristiga skulder		42 396 222	51 042 198
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 559 552	11 867 552
Leverantörsskulder	Not 18	124 546	241 727
Skatteskulder	Not 19	0	36 016
Övriga skulder	Not 20	53 675	45 083
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 710 561	2 611 434
Summa kortfristiga skulder		20 448 334	14 801 813
Summa eget kapital och skulder		84 362 261	85 900 897

nu

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 inkl std förbättringar 73 år	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	Fullt avskrivna.
Diverse markarbeten	Linjär	15/2027
Carportar	Linjär	20/2038
Solcellsanläggningar	Linjär	25/2045-46

Mark är inte föremål för avskrivningar.

nl

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	11 538 103	11 315 028
Hyror, lokaler	360 985	354 784
Hyror, garage	348 600	348 600
Hyror, p-platser	433 090	431 540
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-357
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 400	-5 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 600	-5 200
Bränsleavgifter, bostäder	2 291 434	2 247 876
Elavgifter	9 750	7 250
Summa nettoomsättning	14 970 962	14 694 121

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	29 600	29 650
Övriga ersättningar	70 690	66 726
Övriga sidointäkter	185 266	64 070
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	2
Övriga rörelseintäkter	233 120	210 271
Försäkringsersättningar	46 639	529 042
Summa övriga rörelseintäkter	565 312	899 761

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 289 569	-2 788 977
Reparationer	-524 175	-852 486
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-417 790	-440 030
Försäkringspremier	-293 703	-286 648
Kabel- och digital-TV	-255 107	-250 967
Återbäring från Riksbyggen	25 500	22 000
Obligatoriska besiktningar	-200 272	-296 667
Bevakningskostnader	-149 964	-158 023
Snö- och halkbekämpning	-348 693	-318 755
Förbrukningsinventarier	-130 586	-51 053
Fordons- och maskinkostnader	-189	0
Vatten	-440 639	-419 896
Fastighetsel	-660 959	-633 279
Uppvärmning	-2 386 797	-2 274 433
Sophantering och återvinning	-436 733	-416 022
Förvaltningsarvode drift	-224 932	-257 252
Summa driftskostnader	-8 734 609	-9 422 487

DW

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 858 750	-1 909 114
IT-kostnader	-41 987	-33 604
Arvode, yrkesrevisorer	-19 000	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-34 546	-66 400
Kreditupplysningar	-3 078	-1 928
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 876	-59 014
Kontorsmateriel	-28 425	-27 003
Telefon och porto	-25 941	-29 568
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-11	-653
Medlems- och föreningsavgifter	-19 200	-19 200
Bankkostnader	-4 595	-3 610
Advokat och rättegångskostnader	-31 499	-19 125
Övriga externa kostnader	0	-6 112
Summa övriga externa kostnader	-2 110 909	-2 194 081

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-35 481	-25 626
Styrelsearvoden	-177 500	-142 648
Sammanträdesarvoden	-1	-61 254
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-93 850	-99 288
Övriga kostnadsersättningar	-3 583	-3 139
Sociala kostnader	-27 306	-46 542
Summa personalkostnader	-337 721	-378 497

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 153 921	-1 153 921
Avskrivning Markanläggningar	-250 968	-250 968
Avskrivning Markinventarier	-40 000	-40 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-560 613	-557 173
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 005 501	-2 002 061

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	34 560	34 560
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	34 560	34 560

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, Swedbank	26 351	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB	18 488	8 286
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	79	156
Övriga ränteintäkter	174	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 092	8 442

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-965 252	-1 017 000
Övriga räntekostnader	0	-222
Övriga finansiella kostnader	-1 115	-114
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-966 367	-1 017 336

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	21 139 106	20 967 106
Markanläggning	4 880 550	4 880 550
Markinventarier	400 000	400 000
	123 802 606	123 630 606
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter; solcellsanläggning	0	172 000
	0	172 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	123 802 606	123 802 606

90

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-37 426 837	-36 272 917
Anslutningsavgifter	-1 129 450	-1 129 450
Tillkommande utgifter	-5 730 473	-5 173 300
Markanläggningar	-1 142 676	-891 708
Markinventarier	-360 000	-320 000
	-45 789 436	-43 787 375

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 153 921	-1 153 921
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-560 613	-557 173
Årets avskrivning markanläggningar	-250 968	-250 968
Årets avskrivning markinventarier	-40 000	-40 000
	-2 005 501	-2 002 061

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-47 794 937** **-45 789 436****Restvärde enligt plan vid årets slut****76 007 669** **78 013 170****Varav**

Byggnader	46 136 242	47 290 163
Mark	11 536 500	11 536 500
Tillkommande utgifter	14 848 020	15 408 633
Markanläggningar	3 486 906	3 737 874
Markinventarier	0	40 000

Taxeringsvärden

Bostäder	158 460 000	139 000 000
Lokaler	5 323 000	8 987 000

Totalt taxeringsvärde**163 783 000** **147 987 000***varav byggnader**126 668 000* *109 118 000**varav mark**37 115 000* *38 869 000***Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
720 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	360 000	360 000
Summa andra långfristiga fordringar	360 000	360 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-150	590
Kundfordringar	2 750	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 600	590

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	18 646	0
Skattekonto	167 869	165 179
Andra kortfristiga fordringar	0	439 515
Summa övriga fordringar	186 515	604 694

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	329 423	293 703
Förutbetalda driftkostnader	39 859	36 371
Förutbetalt förvaltningsarvode	464 688	464 688
Förutbetald kabel-tv-avgift	69 276	63 769
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 170	8 376
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 419	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	913 834	866 907

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	6 771	2 986
Bankmedel	2 790 003	2 771 865
Transaktionskonto	4 094 869	3 280 685
Summa kassa och bank	6 891 643	6 055 536

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	59 955 774	62 909 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-774 552	-830 552
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-16 785 000	-11 037 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 396 222	51 042 198

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,06%	2022-08-25	5 445 000,00	-5 400 000,00	45 000,00	0,00
SWEDBANK	1,68%	2022-10-25	5 592 000,00	-3 550 000,00	2 042 000,00	0,00
SWEDBANK	1,62%	2023-02-24	7 950 000,00	0,00	100 000,00	7 850 000,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2023-01-25	0,00	3 550 000,00	0,00	3 550 000,00
SWEDBANK	3,16%	2023-02-28	0,00	5 400 000,00	15 000,00	5 385 000,00
SWEDBANK	1,68%	2024-12-20	8 621 000,00	0,00	102 000,00	8 519 000,00
SWEDBANK	0,96%	2025-09-25	4 500 000,00	0,00	100 000,00	4 400 000,00
SWEDBANK	2,06%	2026-09-25	3 551 626,00	0,00	129 000,00	3 422 626,00
SWEDBANK	0,96%	2026-09-25	4 975 000,00	0,00	0,00	4 975 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2029-06-30	13 673 518,00	0,00	137 424,00	13 536 094,00
SWEDBANK	1,23%	2029-09-25	2 661 793,00	0,00	166 320,00	2 495 473,00
SWEDBANK	1,31%	2030-08-23	5 939 813,00	0,00	117 232,00	5 822 581,00
Summa			62 909 750,00	0,00	2 953 976,00	59 955 774,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändras 3 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 774 552 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 21 316 626 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld 21 854 148 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	115 898	173 678
Ej reskontraförda leverantörsskulder	8 648	68 049
Summa leverantörsskulder	124 546	241 727

Not 19 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	36 016
Summa skatteskulder	0	36 016

Not 20 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	42 088	42 088
Skuld sociala avgifter och skatter	5 043	2 995
Clearing	6 544	0
Summa övriga skulder	53 675	45 083

10

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	49 700	57 288
Upplupna räntekostnader	119 328	111 288
Upplupna driftskostnader	54 219	66 553
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	9 601
Upplupna elkostnader	168 632	160 962
Upplupna vattenavgifter	112 421	107 308
Upplupna värmekostnader	608 949	581 251
Upplupna revisionsarvoden	56 500	37 500
Upplupna styrelsearvoden	198 800	190 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 842	45 222
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 295 169	1 243 502
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 710 561	2 611 434

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	97 759 600	97 759 600
varav eget förvar	-5 271 300	-8 382 100
ställt till banken	92 488 300	89 377 500

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Västerås 2 mars 2023

Ort och datum



Håkan Ax




Lennart Boväng



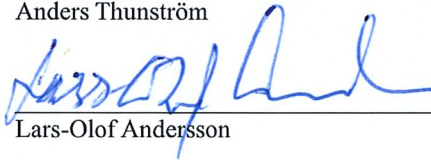
Jonny Johansson



Anders Thunström



Stig-Erik Steen

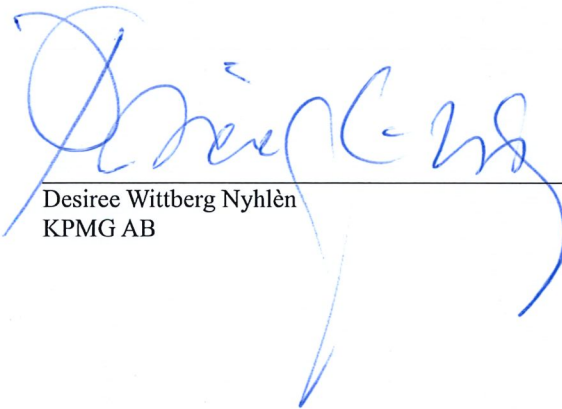


Lars-Olof Andersson



Monica Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-16



Desiree Wittberg Nyhlén
KPMG AB



Sören Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan för år 2022. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 1-25 i detta dokument.

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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening ASEA-stan för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den

6 mars 2023

KPMG AB

Desiree Nyhlen Wittberg
Auktoriserad revisor

Sören Larsson
Förtroendevald revisor

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 Asea-Stan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Asea-Stan 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

