
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Västeråshus 32
Org nr: 716412-1894



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 32

Tid: **Onsdagen den 24 april 2024 kl 18.00**

Lokal: **Oxbackens servicehus, Restaurangen**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоорdförande.
- d) Anmälan av stämмоорdförandens 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 och suppleanter. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Xavier Malmros Petitfrère och Folke Hall samt suppleanterna Tobias Öberg och Börje Nilsson.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1 & 2 Motion gällande gården Djäknebergsgatan/Norra Floragatan
 3. Motion gällande energianvändning
 4. Motion gällande medlemsmöte i samband med stämman
 5. Motion gällande beräkningsprinciper parkeringsplatser
 6. Motion gällande prioritering av p-platser och laddplatser till medlemmar
 7. Motion gällande regelverk-hantering av p-platser Oxbacken 1 och V-hus 32
 8. Motion gällande översyn av innergårdens utformning
 9. Motion gällande påslag av p-plats nr 2
- 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.

Motion till årsmötet 2024 i brf Västeråshus 32; Uppgradering av innergård Djäknebergsgatan/ Norra Floragatan

Vi i denna arbetsgrupp önskar att föreningen gör ändringar i växtligheten på denna innergård och därmed skapa mervärde för alla.

Bakgrund:

För några år sedan anlätade föreningen en trädgårdsarkitekt för att se över våra gårdar. Det förslaget blev bordlagt då hela projektet ansågs för dyrt. Vi har utgått från det förslaget och endast tagit ut vissa centrala delar för denna innergård.

Våra argument för att genomföra detta:

- Vissa träd har blivit alldeles för stora. De är överväxta och är inte längre anpassade för en innergård. Träden är gamla och vi behöver starta en förnyingsprocess. Se bild sista sidan.
- Vi vill göra det finare med mindre träd och buskar som är anpassade för en trädgård på en innergård.
- Om vi ersätter de borttagna träden med lägre exemplar blir det inte så mörkt för lägenheter längre ned i våra fastigheter.

Förslag avseende området runt "plattor med en parkbänk":

- Tag bort fyra gamla träd (nr 1 – 4) som står i den centrala delen av innergården i anslutning till den ensamma parksoffan mitt på innergården. Dessa byts ut mot tre nya lågt växande träd (nr A, B, C) vilka till sist kommer att nå en maxhöjd på ca sex meter.
- Anlägg en lågt växande häck (D) runt plattorna vid nämnda parksoffa. En friväxande låg häck som blir ca 80 - 100 cm hög och vilken kräver minimalt med skötsel.
- Omforma och minska planteringen mellan träd 1 – 4, enligt ritning. Förslaget innebär att vi minskar ned den stora rabatten till viss del och ersätter med gräsmatta. Plantera mer marktäckande växter och gräs vilket blir lättare att sköta. Eventuell omplacering av befintliga växter.
- Genomförande av projektet samt löpande skötsel (vattning etc) utförs i samråd med arbetsgruppen så att slutresultatet uppnås med minimalt arbete från Riksbyggens sida.

Kostnader

- Slutlig budget tas fram efter att årsmötet gett ett principiellt godkännande av förslagen.
- Bortforsling av träd görs delvis av oss i arbetsgruppen. Kostnad: hyra av släpkärra.
- Prisindikation för följande delar, max 80 - 100 000 kr:
 - Fälla träd och ta bort stubbar, cirka 30 000 kr.
 - Beskära befintliga buskar samt flytta vissa exemplar vid behov.
 - Nya växter, cirka 20 000 kr.
 - Anlägga ny häck i anslutning till plattor, ca 15 m. Praktspirea, latin: Sapho, (höjd 0,8–1,0 m, rundad buske med karminrosa blom på årsskotten juli-sept).
 - Tre nya träd av sorten Japansk rönn, Carmencita E, latin: Sorbus Commixta (höjd ca 6 m med en stamhöjd ca 200 cm, gracilt prydnadsträd med vit vårblom och röd höstfärg).
 - Övrigt anläggningsarbete, cirka 30 – 50 000 kr.

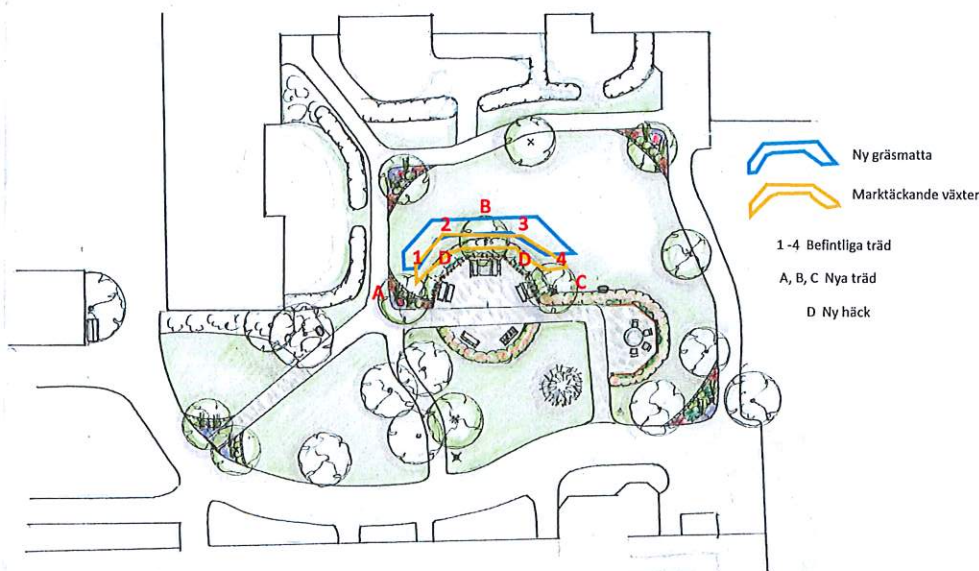
Vi hemställer till årsmötet 2024 att godkänna uppgradering av innergård Djäknebergsgatan/Norra Floragatan enligt förslaget ovan.

Vi begär talartid i anslutning till att denna punkt behandlas.

Datum 2024 – 01 - 15

Anders Lundmark, Norra Floragatan 26B

Bo Lundqvist, Djäknebergsgatan 3A





Motion om energianvändning

Till årsstämman 2024 för Västeråshus 32

För att minska föreningens klimatbelastning och boendekostnaderna föreslås följande:

Värme

Styrelsen har beslutat om en högre värmeavgift. Genom minskning av värmeförlusterna kan energianvändningen för uppvärmning minskas med minst 10, kanske 25 procent med bibehållen komfort.

Styrelsen uppmanas att upprätta en plan för att minska förlusterna i ventilation och ledningsförluster genom husets skal: Golv, källare, ytterväggar, fönster, dörrar och tak. Husets luftläckage kan minskas så att värmeväxlaren för ventilationen får högre verkningsgrad. Styrsystemet kan kompletteras med en funktion som predestinerar inställningen till utomhustemperaturen. Detta gör att värmeavgiften kan minskas med en fjärdedel.

Ei

Styrelsen bör utreda egen elförsörjning av förnybar energi genom solceller på alla tak där det är möjligt. Gemensamt abonnemang för alla bostäder innebär ett fastighetsabonnemang med undermätare för varje lägenhet. Detta innebär en inbesparing av minst en fjärdedel av elkostnaden för var och en.

Undertecknade vill följa utredningen på nära håll.

En liknande motion lämnades till årsstämman 2022. Denna lämnades utan åtgärd.

Västerås 2024-01-12



Eva Morberg Eek



Hans Eek

BFR Riksbyggen Västeråshus 32, Lägenhet 128
Västermalmsgatan 10
724 61 Västerås

Motion till årsmötet 2024 i brf Västeråshus 32; Medlemsmöte i anslutning till årsmöte/stämma samt godkännande av budget för stora projekt

Bakgrund:

Vi anser att informationen från styrelsen till medlemmarna avseende större projekt och viktiga frågor bör förbättras. För att säkerställa detta, samt förbättra kontroll av budget för större investeringar, behöver informationsflöde och beslutsordning förbättras och formaliseras.

Våra argument för att genomföra detta

- Våra fastigheter blir allt äldre och underhållsplanen visar på att det kommer stora investeringar framöver. Dessa investeringar behöver alla medlemmar få information om och det behöver också finnas tillfälle för frågor och diskussion.
- Som det är för närvarande i vår förening så är det upp till styrelsen att informera. Tyvärr fungerar informationsflödet till oss medlemmar allt sämre.
- Med vårt förslag säkerställer vi att det finns en miniminivå för information till medlemmarna i anslutning till årsmötet.
- Vårt förslag innebär också att överlämning från avgående till tillträdande styrelse formaliseras och blir transparent för medlemmarna.
- Vi säkerställer tydlighet i beslut av stora projekt.
- Till sist, på Riksbyggens hemsida under rubriken "Styrelse eller stämma – vem bestämmer vad?", kan man läsa följande:
..."Slutligen kan det finnas frågor som i och för sig inte måste tas på stämma, men där det ändå kan vara lämpligt. Dit hör kostnadskrävande beslut – det finns inte några lagstadgade beloppsgränser, så även mycket dyra åtgärder kan styrelsen besluta om, men det kan ändå vara lämpligt att låta medlemmarna vara med och tycka till om det rör sig om stora pengar.

Vidare kan det röra sig om frågor som typiskt sett engagerar medlemmarna: exempelvis parkeringsfrågor, tvättstugeregler och ordningsregler i största allmänhet. Även om styrelsen skulle kunna besluta om en parkeringspolicy anser vi alltså att en sådan policy bör tas på stämma, för att förankra beslutet så väl som möjligt inom föreningen.

Detsamma gäller frågor om planteringar, nedtagande av träd, arrangerande av utemiljö och liknande. Många medlemmar bryr sig om växter och träd, och hur

utemiljön ser ut. Vill föreningen ta bort en trädunge eller några buskar kan det vara klokt att konsultera stämman, för att minska risken för upprörda medlemmar.”

I) Förslag - medlemsmöte i anslutning till årsmötet

- Inför ett obligatoriskt medlemsmöte före årsmötet.
- Att nämnda medlemsmöte skall hållas före årsmötet infogas som en paragraf i föreningens stadgar.
- Medlemsmötet skall innehålla:
 - Kort information om genomförda och pågående projekt och arbetsuppgifter.
 - Fyllig information om stora projekt samt stora/viktiga frågor som bör planeras eller hanteras under kommande verksamhetsår.
 - Frågestund för medlemmarna där man kan ta upp frågor som är angelägna.
- Medlemsmötet skall ligga före årsmötet. Detta för att medlemmarna då kan få fylligare information angående stora ekonomiska beslut vilka formellt hanteras på stämman.

II) Förslag - budget för stora projekt

- Projektbeskrivning och preliminär budget för stora projekt (> 10 prisbasbelopp, cirka 573 000kr 2024) skall presenteras och godkännas på årsmöte och årsstämma.
- Om det vid upphandling framkommer att den preliminära budgeten avviker med mer än 20 % skall projektet skjutas upp alternativt hanteras på extrastämma.

Vi hemställer till årsmötet 2024 att godkänna att informations-/medlemsmöte skall hållas i anslutning till årsmötet samt att stora projekt och dess budget skall godkännas av stämman.

Detta skall infogas som punkter i föreningens stadgar.

Vi begär talartid i anslutning till att denna punkt behandlas.

Datum 2024 – 01 - 15

Anders Lundmark, Norra Floragatan 26B

Bo Lundqvist, Djäknebergsgatan 3A

Motion till årsmötet 2024 i brf Västeråshus 32: Beräkningsprincip Parkeringsplatser etc - självkostnadskalkyl

Bakgrund

När laddplatserna för el-bilar installerades uppstod en diskussion angående avgift. Vi presenterade jämförande självkostnadskalkyler avseende markplats, motorvärmplats och laddplats. Styrelsen valde att inte ta hänsyn till detta underlag utan har godtyckligt satt priser utan att varken svara på förslaget eller presentera alternativ kalkyl. Vi anser att styrelsen har tagit felaktiga beslut i dessa frågor och att riktlinjer från stämman är nödvändiga med hänsyn till framtida avgifter.

Likhetsprincipen

Enligt likhetsprincipen och generalklausulen får inte föreningen behandla medlemmar olika och ge en fördel till enstaka medlemmar alternativt missgynna någon/några.

Se generalklausulen i 7 kap. 42 § lagen om ekonomiska föreningar och Faktablad Juridik på Riksbyggens hemsida: <https://www.riksbyggen.se/globalassets/1-riksbyggen/bostad/juridiska-faktablad/likhetsprincipen.pdf>

Citat från hemsidan: "Styrelsen eller någon annan ställföreträdare för föreningen får inte rättshandla eller vidta någon annan åtgärd som är ägnad att ge en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller någon annan medlem."

Förslag avseende prissättning av avgifter

Gör en översyn och korrigerar avgifter för parkeringsplatser etc enligt självkostnadsprinciper i resonemanget ovan.

Vi hemställer till årsmötet 2024 att ge styrelsen i uppdrag att revidera avgifterna för alla parkeringsplatser enligt självkostnadsprincip.

Vi begär talartid i anslutning till att denna punkt behandlas.

Datum 2024 – 01 - 15

Anders Lundmark, Norra Floragatan 26 B

Bo Lundqvist, Djäknebergsgatan 3A

Folke Hall, Norra Floragatan 25

Motion till årsmötet 2024 i brf Västeråshus 32; Tag bort den stora Linden på innergård Djäknebergsgatan/Norra Floragatan

Bakgrund:

För några år sedan anlidade föreningen en trädgårdsarkitekt för att se över våra gårdar. Det förslaget blev bordlagt då hela projektet ansågs för dyrt. Vi har utgått från det förslaget och endast tagit ut vissa centrala delar för denna innergård.

Våra argument för att genomföra detta:

- Vissa träd har blivit alldeles för stora. De är överväxta och är inte längre anpassade för en innergård. Träden är gamla och vi behöver starta en förnyrningsprocess.
- Vi vill göra det finare med mindre träd och buskar som är anpassade för en trädgård på en innergård.
- Om vi ersätter det borttagna trädet med lägre exemplar blir det inte så mörkt för lägenheter längre ned i våra fastigheter.

Förslag avseende den gamla Linden

- Tag ner den stora linden.
- Ersätt eventuellt med ett mindre träd som inte blir så stort när det är fullvuxet.

Kostnader

- Slutlig budget tas fram efter att årsmötet gett ett principiellt godkännande av förslagen.
- Prisindikation 25 000 – 30 000 kr:
 - Fälla träd och ta bort stubben samt bortforsling.
 - Plantera ett nytt träd i rabatten på hörnet ca 6 - 7 m från dagens plats, höjd 6-7 m vid vuxen ålder.
Förslag på nytt träd: Blodplommon Prunus Nigra (mörka blad), Pärlhägg Göteborg E (Gröna blad, vacker höstfärg, små vita blommor), Blodhägg Colorata (lite mörkare blad och vita blommor).

Vi hemställer till årsmötet 2024 att godkänna att den stora Linden tas bort och ersätts.
Vi begär talartid i anslutning till att denna punkt behandlas.

Datum 2024 – 01 – 15

Anders Lundmark, Norra Floragatan 26B

Bo Lundqvist, Djäknebergsgatan 3A

Medlemsärende alternativ motion till Västeråhus 32 årsstämma 2024 angående selektivt avgiftpåslag *Talartid beqärs.*

Den avgift om 400:- för innehavare av 2 p-platser, som i december 2023 aviserats att införas för medlemmar i brf Västeråhus 32 & Oxbacken 1, strider mot 56 § i RB stadgar och kan/får inte genomföras.

Ett beslut enligt aviseringen medför en uppenbar otillbörlig nackdel för enskilda brh. i föreningarna och är oförenligt med bla Likhetsprincipen.

§ 56 Likhetsprincipen

Styrelsen eller annan ställföreträdare för föreningen får inte företa en handling eller annan åtgärd som är ägnad att bereda en otillbörlig fördel åt en medlem eller någon annan till nackdel för föreningen eller annan medlem.

Västerås 2023 12 20

Västeråhus 32.

*Rose d...
H...
K...
K...
Andri Persson
Janne...
Bo Larsson,
R...
Ali Behnam*

Oxen 1
*...
...*

Mottaget:
*Sam...
...*

Svar på motioner till stämman

Motion 1 och 2

Gården Djäknebergsgatan/Norra Floragatan

Att fälla träd är en större förändring som kräver stämmobeslut. Kontroll måste göras med Västerås stad samt Länsstyrelsen ang godkännande av trädfällning.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen innan utredning skett med hänsyn till att vi behöver se över samtliga gårdar och integrera dem i helhetsarbetet av föreningens gårdar.

Styrelsen tar till sig motionens förslag i sitt kommande arbete gällande utemiljön.

Motion 3

Gällande energianvändning

Del 1

IMD/el har styrelsen vid tidigare tillfällen diskuterat och arbetar gärna med förslaget om vi idag på stämman kan ge styrelsen det uppdraget och stämman röstar ja. Om stämman idag röstar för förslaget kommer styrelsen att ta in godkännande från övriga medlemmar och gå vidare.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Del 2

Gällande värmedelen har vi gjort en avstämning med förvaltaren för ca 2 års sedan och kom fram till att det inte finns så mycket att förbättra gällande skalet. Dock föreslår styrelsen stämman att rösta för att styrelsen ser över värmesystem och styrsystem. Idag finns moderna system med AI som kan vara ett alternativ.

Styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen.

Motion 4

Del 1 Medlemsmöte i samband med stämma

Styrelsen tycker att information till medlemmarna är viktigt och styrelsen föreslår stämman att bifalla motionen. Informationen skall inleda årsstämma.

Att skriva in ovanstående i stadgarna ställer sig styrelsen tveksam till och kommer att kontrolleras via jurist innan stadgebytet som är på gång.

Del 2 Budget för stora projekt

Styrelsen är vald av stämman att förvalta föreningen. Beslut gällande stadgar, avyttring av mark eller fastighet, och beslut gällande väsentliga förändringar av hus, mark och boendet fattas på stämma. Då man tittar på vad man enligt bostadsrättslagen anser vara väsentligt ska man se till ingreppets art och inte kostnaden. Att lägga om befintligt tak i samma material och utseende som tidigare kan visserligen vara kostsamt, men innebär ingen större förändring. Ett sådant beslut kan styrelsen fatta inom ramen för sin löpande förvaltning. Att sätta ett tak, kostnadsmissigt, på de åtgärder som styrelsen anser nödvändiga är inte att främja ett aktivt styrelsearbete utan skulle försvåra och förlänga alla beslut då man skulle behöva ha en stämma innan beslut. Detta skulle "bakbinda" styrelsen. Styrelsen har ett förtroendeuppdrag och ska få agera på alla uppkomna situationer, nödvändiga underhållsåtgärder och kommande projekt.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion 5

Beräkningsprincip parkeringsplatser

Styrelsen avfärdar kritiken om att ha godtyckligt satt hyresnivå och preciserar att gruppen presenterade styrelsen med två olika kalkyler. Styrelsen landade i samma beräkning som gruppens första kalkyl, som det gick efter. Gruppens andra och lägre hyresförslag ansågs otillräckligt sett till kostnaderna, vilket gruppen också informerades om.

Tänkanudet har varit att hyressättningen tar hänsyn till kostnaderna elladdstolparna orsakar. För stämman att första prissättningen har vi:

- i grunden en enkel p-plats som kostar 290 kr i månaden.
- Varje aktiv laddplats medför ett abonnemang à 59 kr/månad samt en serviceavgift som utslagen på året landar på 10 kr/månad och plats.
- Styrelsen höll med gruppens första förslag om att hyran skulle ge ett mindre bidrag till avskrivningen för elladdplatserna, ett projekt som har totalt kostat föreningen 175 725 kr inkl bidraget. (Bidraget är hälften av installationen).
- elladdplatserna exkluderades dessutom från hyreshöjningen som skedde vid årsskiftet.

Följande prissättningen uppdagades ytterligare en kostnad som inte hade tagits hänsyn till, abonnemanget för 4G till laddstolparna, som landar på 450 kr/månaden, eller 45 kr/plats. Varje aktiv laddplats kostar föreningen 114 kr i månaden och exempelvis 4G-kostnaden får föreningen stå för så länge inte alla platserna är uthyrda.

Jämförelsen som gruppen gjorde med motorvärmplatser anses obefogad, att elbils- eller hybridbilsförare bekostar sin förbrukade el är givet, likt andra fordonsägare bekostar sitt bränsle. Användningen av motorvärmarna är dessutom väldigt säsongsbaserat och genomgången av platserna, ute som inne, visar att långt från alla med motorvärmare använder den.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Motion 6

Prioritering av p-platser och ladd platser till medlemmarna

Styrelsen arbetar redan på parkeringsfrågan och kommer att vidta åtgärder. Sedan en tid är det bara boende i Oxbacken 1 och Västeråshus 32 som kan komma i fråga för en parkeringsplats. Ingen får heller teckna sig för två platser.

Styrelsen föreslår stämman att anse motionen besvarad då styrelsen för närvarande ser över hela parkeringsfrågan.

Styrelsen har inte möjlighet att inom sig ta över kösystemet och fördelning av platser helt och hållet. Likaså kontroll av bilar som parkeras. Detta kräver alltför stor arbetsinsats.

Motion 7

Regelverk - hantering av P-platser Oxbacken 1 och Västeråshus nr 32

Styrelsen föreslår att stämman bifalla motionen. Styrelsen kommer att under verksamhetsåret utarbeta ett nytt regelverk. Dock gällande punkten om **efterlevnad** så kan styrelsen inte ta på sig den uppgiften.

Citatet från avtalet med Oxbacken 1 gällande uppsägning, "sist in först ut" har inte heller föregående styrelser efterlevt.

Avtalet med Oxbacken 1 kan sägas upp då det är över 25 år gammalt. Det ska då sägas upp med rimlig uppsägningstid, vilket bör vara i vart fall 6 månader men kanske längre än så med tanke på hur länge avtalet har varit mellan parterna.

Motion 8

Översyn av innergårdens utformning

Styrelsen föreslår att stämman anser motionen besvarad genom svar på motion 1 och 2. Styrelsen kommer att ta ett helhetsgrepp om gårdarna.

Motion/medlemsärende 9

Medlemsärendet som inkom 2023-12-20 är besvarad vid tidigare tillfälle.

Påslaget på avgiften för p-plats nr 2 är möjlig att göra så länge den är marknadsmässig vilket den enligt styrelsen och Riksbyggens jurister är.

Medlemsvinst

RBF Västeråshus 32 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 12 600 kronor i återbäring samt 240 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråhus 32 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-08. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-09.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 113%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 409 % till 209 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 457 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 234 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karin 7 och Karola 12 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 147 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Djäknebergsgatan 1 A-D, 3 A-3 C, Västermalmsgatan 5-15, Västermalmsgatan 10, Oxbacksgatan 4-12 samt Norra Floragatan 25, 26 A-26 B, 27 A-27 B, 28 A-28 F, 29 A-29 C, 30.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	2	
2 rum och kök	26	
2 rum och kokvrå	34	
3 rum och kök	63	
4 rum och kök	10	
5 rum och kök	12	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	67	
Antal p-platser	70	
Antal p-platser	15	

Total bostadsarea 10 807 m²
Total lokalarea 173 m²

Årets taxeringsvärde 171 973 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 171 973 000 kr

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

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel (yttre skötsel och lokalvård)
Mälarenergi	Fjärrvärme
Mälarenergi	Vatten
Mälarenergi	Elnät & elhandel
Avarn Security	Störningsjour
Kone AB	Serviceavtal för hissar
Tele2	Kabel-TV
Hörmann	Serviceavtal garageport

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 1 419 tkr och planerat underhåll för 4 377 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 3 692 tkr per år för de närmaste 30 åren, vilket motsvarar en kostnad på 342 kr/m². Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 758 tkr (348 kr/m²).

A

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Installation av bredband	2004	
Tvättstuga	2005	
Ventilationsanläggning	2012	
Porttelefonsystem	2012	
Målning av trapphus	2013	
Byte av belysningsarmaturer i trapphus, loftgångar och gårdar	2013	
Ventilationsanläggning	2013	
Del av tvättutrustning	2014	
Byte av brf:s två undercentraler	2014	
Del av tvättutrustning	2015	
Hissar	2015	
Huskropp utvändigt	2016	
Markytor	2016	
Hissar	2017	
Plåtfasader	2017	
Hissar	2018	
Huskropp utvändigt	2018	
Infodring bottenstam	2019	
Takreovering	2019	
Vindskivor, takfot o plåtdetaljer yttertak	2020	
Ventilbyte	2020	
Ny torktumlare o mangel	2020	
Fönster	2021	
Relining	2023	
Nya dörrar	2023	

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; ny tvättmaskin	53 577
Installationer; relining	3 532 020
Huskropp utvändigt; nya dörrar	750 165
Markytor	41 250

Planerat underhåll	År	Kommentar
Enligt föreningens underhållsplan	2024	

A

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Semir Hodzic	Ordförande	2025
Hoygonos Kosejian	Sekreterare	2025
Solveig Salzmänn	Vice ordförande	2025
Folke Hall	Ledamot	2024
Xavier Malmros Petitfrère	Ledamot	2024
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Börje Nilsson	Suppleant	2024
Tobias Öberg	Suppleant	2024
Viktor Eriksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Registreat revisionsbolag	2024
Hernando Slottsdahl	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingela Lindgren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Stanley	2024
Irene Domberg	2024

Föreningens fema 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 194 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 197 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av värmeavgiften med 10 % och även höjningar av p-platserna från 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 697 kr/m²/år.

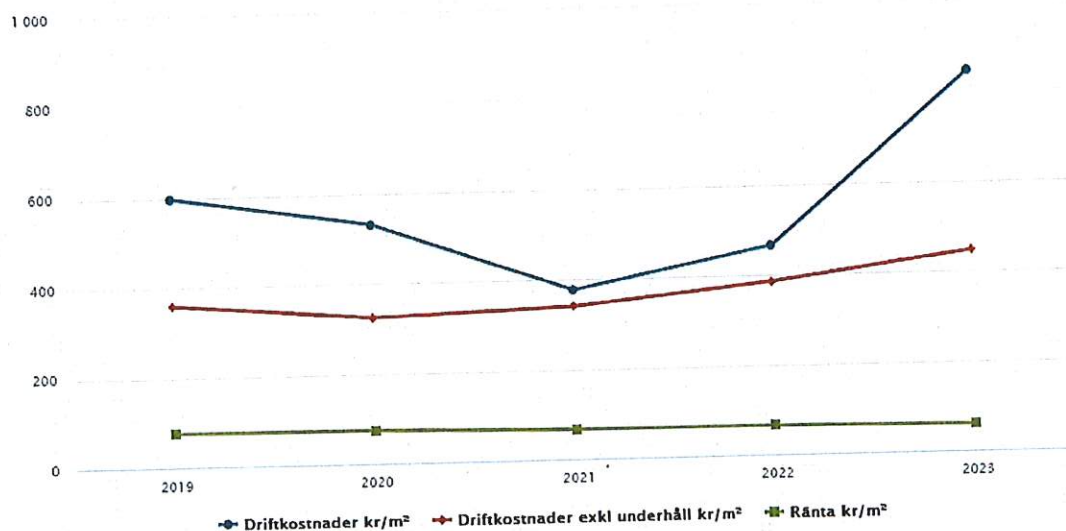
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 130	8 979	8 979	8 772	8 740
Rörelsens intäkter	9 811	9 152	9 073	8 819	8 889
Resultat efter finansiella poster	-2 691	831	1 718	-292	-592
Årets resultat	-2 691	831	1 718	-292	-592
Resultat exkl avskrivningar	-1 234	2 284	3 158	1 131	831
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-4 992	-1 201	-379	-1 686	-1 958
Balansomslutning	52 338	55 498	59 869	59 021	60 225
Årets kassaflöde	-2 012	-3 011	1 481	215	489
Soliditet %	26	30	26	24	24
Likviditet %	113	270	185	194	437
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	86	91	91	92	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	782	768	768	748	748
Driftkostnader kr/kvm	846	466	377	532	597
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	448	386	340	325	358
Energikostnad kr/kvm	178	173	160	142	144
Underhållsfond kr/kvm	1 305	1 361	1 124	838	789
Reservering till underhållsfond kr/kvm	342	317	322	257	254
Sparande kr/kvm	286	288	324	311	314
Ränta kr/kvm	60	65	66	74	76
Skuldsättning kr/kvm	3 215	3 393	3 872	3 945	4 019
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 266	3 447	3 934	4 008	4 083
Räntekänslighet %	4,2	4,5	5,1	5,4	5,5



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust beror till största delen på en hög underhållskostnad. Det påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtaganden, då de under flera år har satt av till underhållsfonden. Föreningen har amorterat av lån för att få ner räntekostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 817 149	14 946 693	-2 106 819	831 080
Disposition enl. årsstämmobeslut			831 080	-831 080
Reservering underhållsfond		3 758 000	-3 758 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 377 012	4 377 012	
Årets resultat				-2 690 748
Vid årets slut	2 817 149	14 327 681	-656 727	-2 690 748

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 275 739
Årets resultat	-2 690 748
Årets fondreservering enligt stadgarna	-3 758 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 377 012
Summa	-3 347 474

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

- 3 347 474

Att balansera i ny räkning i kr

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

A

Resultaträkning

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 129 997	8 979 381
Övriga rörelseintäkter	Not 3	680 607	172 362
Summa rörelseintäkter		9 810 604	9 151 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 291 988	-5 116 426
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 139 206	-993 435
Personalkostnader	Not 6	-142 459	-127 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 457 157	-1 452 763
Summa rörelsekostnader		-12 030 809	-7 689 786
Rörelseresultat		-2 220 206	1 461 957
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	240	1 152
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	189 039	80 944
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-659 821	-712 973
Summa finansiella poster		-470 542	-630 877
Resultat efter finansiella poster		-2 690 748	831 080
Årets resultat		-2 690 748	831 080

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	43 943 275	45 396 038
Byggnadsinventarier	Not 12	171 332	0
Summa materiella anläggningstillgångar		44 114 606	45 396 038
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		44 126 606	45 408 038
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		48 639	210
Övriga fordringar	Not 14	277 588	232 196
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	502 298	462 068
Summa kortfristiga fordringar		828 525	694 474
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 383 260	9 395 447
Summa kassa och bank		7 383 260	9 395 447
Summa omsättningstillgångar		8 211 785	10 089 922
Summa tillgångar		52 338 392	55 497 960

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	2 817 149	2 817 149	
Fond för yttre underhåll	14 327 681	14 946 693	
Summa bundet eget kapital	17 144 830	17 763 842	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-656 727	-2 106 819	
Årets resultat	-2 690 748	831 080	
Summa fritt eget kapital	-3 347 474	-1 275 739	
Summa eget kapital	13 797 356	16 488 104	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	31 286 374	35 267 468
Summa långfristiga skulder		31 286 374	35 267 468
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 011 406	1 988 640
Leverantörsskulder		601 131	301 678
Övriga skulder	Not 18	122 669	192 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 519 456	1 259 252
Summa kortfristiga skulder		7 254 662	3 742 388
Summa eget kapital och skulder		52 338 392	55 497 960

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 690 748	831 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 457 157	1 452 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 233 591	2 283 844
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-134 051	-92 797
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 489 508	53 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten	121 866	2 244 276
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-175 725	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-175 725	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 958 328	-5 254 914
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 958 328	-5 254 914
Årets kassaflöde	-2 012 187	-3 010 638
Likvidamedel vid årets början	9 395 448	12 406 086
Likvidamedel vid årets slut	7 383 260	9 395 448
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Markinventarier	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 535 292	7 387 476
Hyror, lokaler	42 768	42 768
Hyror, garage	350 500	346 100
Hyror, p-platser	308 965	308 466
Hyror, övriga	24 300	26 977
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 456	-42 456
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 961	-925
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-875	-944
Bränsleavgifter, bostäder	910 644	910 644
Elavgifter	2 820	1 275
Summa nettoomsättning	9 129 997	8 979 381

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	44 806	57 740
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-29	-9
Övriga rörelseintäkter	43 823	42 226
Försäkringsersättningar	592 007	72 405
Summa övriga rörelseintäkter	680 607	172 362

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-4 377 013	-878 209
Reparationer	-1 418 687	-923 859
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-291 313	-281 023
Försäkringspremier	-146 203	-130 274
Kabel- och digital-TV	-342 693	-342 496
Återbäring från Riksbyggen	12 600	15 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 875	-5 100
Serviceavtal	-10 625	-13 806
Obligatoriska besiktningar	-88 164	-78 556
Bevakningskostnader	-2 749	-7 008
Snö- och halkbekämpning	-249 873	-112 410
Drift och förbrukning, övrigt	-53 232	-71 980
Förbrukningsinventarier	-6 527	-3 720
Fordons- och maskinkostnader	-508	0
Vatten	-241 228	-234 836
Fastighetsel	-560 238	-601 699
Uppvärmning	-1 148 199	-1 063 979
Sophantering och återvinning	-307 307	-329 600
Förvaltningsarvode drift	-51 155	-53 073
Summa driftskostnader	-9 291 988	-5 116 426

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-893 306	-852 138
IT-kostnader	-21 202	-21 553
Arvode, yrkesrevisorer	-28 800	-25 950
Övriga förvaltningskostnader	-104 047	-35 832
Kreditupplysningar	-4 088	-960
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 941	-30 394
Kontorsmateriel	-19 144	-12 748
Medlems- och föreningsavgifter	-11 760	-11 760
Bankkostnader	-5 079	-2 100
Advokat och rättegångskostnader	-4 988	0
Övriga externa kostnader	-18 850	0
Summa övriga externa kostnader	-1 139 206	-993 435

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-65 893	-64 000
Sammanträdesarvoden	-41 310	-28 280
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 800	-14 500
Sociala kostnader	-22 456	-20 382
Summa personalkostnader	-142 459	-127 162

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 417 620	-1 417 620
Avskrivning Markinventarier	-35 143	-35 143
Avskrivning Installationer	-4 393	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 457 157	-1 452 763

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	240	1 152
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	240	1 152

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 521	33 243
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	66	0
Övriga ränteintäkter	187 452	47 701
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	189 039	80 944

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-659 821	-712 973
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-659 821	-712 973

**Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 881 000	70 881 000
Mark	5 864 000	5 864 000
Markinventarier	702 868	702 868
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 447 868	77 447 868

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-31 999 115	-30 581 495
Markanläggningar	-52 715	-17 572
	-32 051 830	-30 599 067

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 417 620	-1 417 620
Årets avskrivning markinventarier	-35 143	-35 143
	-1 452 763	-1 452 763

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Restvärde enligt plan vid årets slut	43 943 275	45 396 038
Varav		
Byggnader	37 464 265	38 881 885
Mark	5 864 000	5 864 000
Markinventarier	615 010	650 153

Taxeringsvärden	166 200 000	166 200 000
Bostäder	5 773 000	5 773 000
Lokaler		
Totalt taxeringsvärde	171 973 000	171 973 000
varav byggnader	119 692 000	119 692 000
varav mark	52 281 000	52 281 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	26 098	26 098
	26 098	26 098
Årets anskaffningar		
Installationer; laddstolpar	175 725	0
	175 725	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	201 823	26 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-26 098	-26 098
Installationer	0	0
	-26 098	-26 098
Årets avskrivningar		
Installationer	-4 393	0
	-4 393	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-26 098	-26 098
Installationer	-4 393	0
	-30 491	-26 098
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	171 332	0
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	171 332	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	12 000	12 000
Summa andra långfristiga fordringar	12 000	12 000

Not 14 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	13 123	23 413
Skattekonto	264 465	208 783
Summa övriga fordringar	277 588	232 196

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	173 241	146 203
Förutbetalt förvaltningsarvode	232 813	219 523
Förutbetald kabel-tv-avgift	85 708	85 638
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 682	1 850
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 854	8 854
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	502 298	462 068

Not 16 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	5 345 300	7 162 441
Transaktionskonto	2 037 960	2 233 007
Summa kassa och bank	7 383 260	9 395 447

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	35 297 780	37 256 108
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-685 240	-715 552
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 326 166	-1 273 088
Långfristig skuld vid årets slut	31 286 374	35 267 468

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,21%	2023-12-01	1 273 088,00	0,00	1 273 088,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,92%	2024-10-30	3 363 538,00	0,00	37 372,00	3 326 166,00
STADSHYPOTEK	2,30%	2025-01-30	4 659 644,00	0,00	136 048,00	4 523 596,00
STADSHYPOTEK	2,17%	2025-10-30	6 419 403,00	0,00	100 000,00	6 319 403,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2025-12-01	3 277 216,00	0,00	78 028,00	3 199 188,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2026-10-30	3 363 537,00	0,00	37 372,00	3 326 165,00
STADSHYPOTEK	2,44%	2028-06-30	6 652 722,00	0,00	200 000,00	6 452 722,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2028-12-01	3 282 000,00	0,00	40 000,00	3 242 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2030-12-01	4 964 960,00	0,00	56 420,00	4 908 540,00
Summa			37 256 108,00	0,00	1 958 328,00	35 297 780,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa år ska föreningen amortera 685 240 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 27 063 074 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 908 540 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. a

Not 18 Övriga skulder	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	63 539	110 858
Övriga skulder	53 232	71 980
Skuld för moms	5 104	5 344
Clearing	794	4 636
Summa övriga skulder	122 669	192 818

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	38 300	38 000
Upplupna räntekostnader	59 865	61 783
Upplupna driftskostnader	88 701	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 203 166	4 706
Upplupna elkostnader	52 769	87 007
Upplupna vattenavgifter	21 716	19 465
Upplupna värmekostnader	154 065	149 836
Upplupna kostnader för renhållning	377	696
Upplupna revisionsarvoden	28 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	127 920	127 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	744 578	746 260
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 519 456	1 259 252

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	74 784 000	74 784 000

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 2024-03-19
Ort och datum

Semir Hodzic
Semir Hodzic

Hovhagos Kosejian
Hovhagos Kosejian

Solveig Salzmänn
Solveig Salzmänn

Folke Hall
Folke Hall

Xavier Malmros Petitfrère
Xavier Malmros Petitfrère

Lena Wiséen Bergström
Lena Wiséen Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-05

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

Hernando Slottdahl
Hernando Slottdahl
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Västeråshus nr 32, org.nr 716412-1894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Västeråshus nr 32 för år 2023.

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 2023 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 revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

De auktoriserade revisorernas ansvar

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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens BRF Västeråshus nr 32 för år 2023 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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


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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 5 april 2024

Ernst & Young AB


Susanne Johansson
Auktoriserad revisor


Hernando Slottsdahl
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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 planenliga 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 32

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Västeråshus 32 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

