

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

RBF Västeråshus nr 4
Org nr: 7780004938



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 4

Tid: 2024-11-11 kl. 19.00

Lokal: Föreningslokalen

- 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 (2-6) och suppleanter (2-6).
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
 - Hänskjuten fråga: Fråga om antagande av nya stadgar (andra beslutet)
- 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 Västeråhus nr 4 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 700 kronor i återbäring.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys	11
Noter.....	12

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus nr 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-06-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-05.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för underhåll. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 48% till 53%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 187% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 562 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 855 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren3 i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 86 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Vegagatan 2 A-D, 4 A-E och 6 A-F i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	50	
2 rum och kök	36	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	1	
Antal p-platser	52	

Total tomtarea	8 649 m ²
Total bostadsarea	4 081 m ²
Total lokalarea	118 m ²

Årets taxeringsvärde	33 492 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 492 000 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 förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
ComHem AB/Tele2	Kabel-TV

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 779 tkr och planerat underhåll för 171 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan, uppdaterades senast i april 2022, visar på ett underhållsbehov på 64 629 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 154 tkr (528 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 485 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	170 747



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Nilsson	Ordförande	2024
Attila Flamborg	Sekreterare	2024
Jerk Lundgren	Ledamot	2025
Stefan Larsson	Ledamot	2025
Viktor Eriksson Jaring	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Paulina Teden	Suppleant	2024
Peter Wallbom	Suppleant	2024
Sofia Dombos	Suppleant	2024
Maryam Shirkhan	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2024
Håkan Perman	Förtroendevald revisor	2024
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Inger Taxén	2024	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Stefan Larsson	2024	
Mats Gustafsson	2024	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 109 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,5 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 959 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

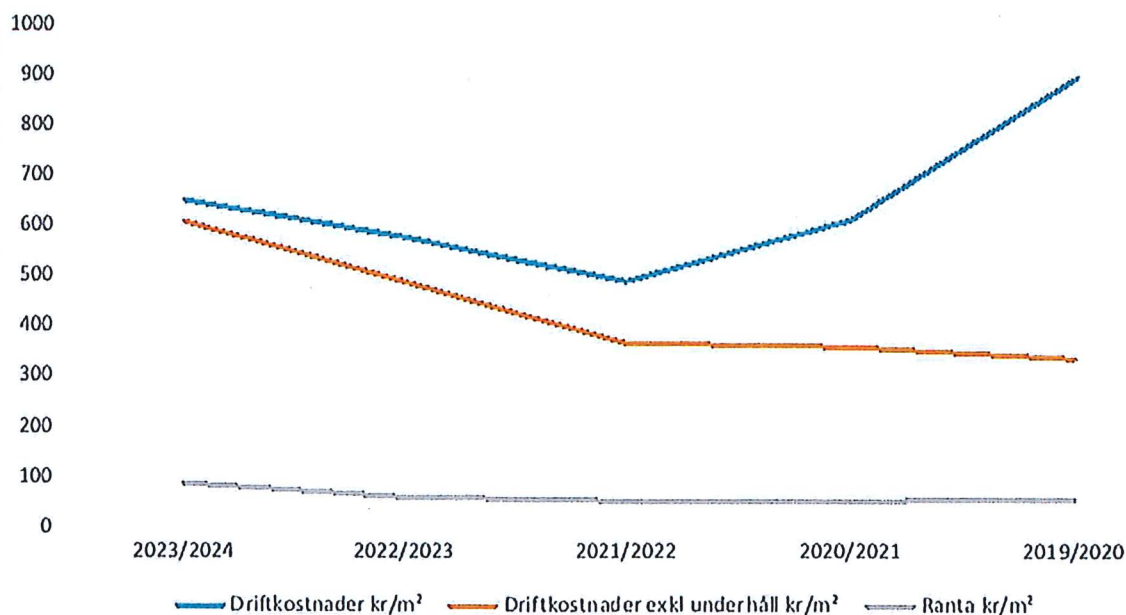
AB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	3 996	3 881	3 768	3 715	3 680
Rörelsens intäkter	4 443	3 900	3 811	3 737	3 705
Resultat efter finansiella poster*	226	102	375	-140	-1 489
Årets resultat	293	102	375	-140	-1 489
Resultat exkl avskrivningar	855	664	937	422	-927
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 370	-1 461	-1 042	-1 515	-1 927
Balansomslutning	11 085	11 443	11 898	11 753	12 461
Årets kassaflöde	251	32	643	-324	-979
Soliditet %*	-15	-17	-18	-21	-19
Likviditet %	53	48	66	30	163
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	88	97	97	97	97
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	0,0	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	959	931	903	890	882
Driftkostnader kr/kvm	642	566	479	599	882
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	585	477	355	348	324
Energikostnad kr/kvm*	224	203	200	195	188
Underhållsfond kr/kvm	1 464	975	558	210	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	530	506	471	461	238
Sparande kr/kvm*	244	247	347	352	338
Ränta kr/kvm	76	48	42	42	45
Skuldsättning kr/kvm*	2 901	3 003	3 093	3 183	3 273
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 985	3 090	3 182	3 275	3 368
Räntekänslighet %*	3,1	3,3	3,5	3,7	3,8

* obligatoriska nyckeltal



OKS

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

df

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 498	0	0	4 093 741	-6 262 928	101 661
Disposition enl. årsstämmobeslut					101 661	-101 661
Reservering underhållsfond				2 225 000	-2 225 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-170 747	170 747	
Årets resultat						226 137
Vid årets slut	77 498	0	0	6 147 994	-8 215 520	226 137

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-6 161 266
Årets resultat	226 137
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 225 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	170 747
Summa	-7 989 382

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 7 989 382**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 995 504	3 880 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	447 350	19 642
Summa rörelseintäkter		4 442 854	3 900 278
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 694 094	-2 376 650
Övriga externa kostnader	Not 5	-581 326	-564 243
Personalkostnader	Not 6	-102 607	-115 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-561 989	-561 989
Summa rörelsekostnader		-3 940 016	-3 618 678
Rörelseresultat		502 838	281 600
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	860
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	40 556	21 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-317 256	-201 811
Summa finansiella poster		-276 700	-179 939
Resultat efter finansiella poster		226 137	101 661
Årets resultat		226 137	101 661

AS

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 861 056	8 423 045
Summa materiella anläggningstillgångar		7 861 056	8 423 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	43 000	43 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 000	43 000
Summa anläggningstillgångar		7 904 056	8 466 045
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	3 771	0
Övriga fordringar	Not 14	525 417	458 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	79 487	196 984
Summa kortfristiga fordringar		608 675	655 145
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 572 759	2 321 671
Summa kassa och bank		2 572 759	2 321 671
Summa omsättningstillgångar		3 181 434	2 976 816
Summa tillgångar		11 085 491	11 442 862

AB

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	77 498	77 498	
Fond för yttre underhåll	6 147 995	4 093 741	
Summa bundet eget kapital	6 225 493	4 171 239	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 215 520	-6 262 928	
Årets resultat	226 137	101 661	
Summa fritt eget kapital	-7 989 382	-6 161 266	
Summa eget kapital	-1 763 890	-1 990 027	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 897 369	7 258 121
Summa långfristiga skulder		6 897 369	7 258 121
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 284 940	5 350 492
Leverantörsskulder	Not 18	0	231 197
Övriga skulder	Not 19	64 826	71 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	602 246	521 731
Summa kortfristiga skulder		5 952 011	6 174 768
Summa eget kapital och skulder		11 085 491	11 442 862



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	502 838	281 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	561 989	561 989
	1 064 827	843 589
Erhållen ränta	40 556	14 247
Erlagd ränta	-289 655	-192 547
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	46 470	-67 977
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-184 806	-186 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	677 392	410 401
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-426 304	-378 804
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-426 304	-378 804
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	251 088	31 597
Likvida medel vid årets början	2 321 671	2 290 074
Likvida medel vid årets slut	2 572 759	2 321 671
Kassa och Bank BR	2 572 759	2 321 671



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Standardförbättringar	Linjär	43
Takomläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 846 048	3 733 800
Årsavgifter, lokaler	65 868	63 948
Hyror, bostäder	100	500
Hyror, lokaler	8 368	7 268
Hyror, garage	5 520	5 520
Hyror, p-platser	69 600	69 600
Summa nettoomsättning	3 995 504	3 880 636

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga lokalintäkter	-1 200	-1 200
Övriga ersättningar	15 445	20 470
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-7
Övriga rörelseintäkter	-4 017	980
Försäkringsersättningar	437 123	-601
Summa övriga rörelseintäkter	447 350	19 642

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-170 747	-373 417
Reparationer	-778 606	-371 907
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 920	-103 920
Försäkringspremier	-102 433	-88 611
Kabel- och digital-TV	-62 660	-56 775
Återbäring från Riksbyggen	700	5 400
Serviceavtal	0	-26 250
Sotning	0	-648
Obligatoriska besiktningar	-39 985	-142 294
Bevakningskostnader	-1 338	0
Snö- och halkbekämpning	-239 062	-159 935
Förbrukningsinventarier	0	-2 618
Vatten	-151 500	-140 672
Fastighetsel	-78 679	-68 492
Uppvärmning	-772 631	-645 026
Sophantering och återvinning	-186 395	-181 264
Förvaltningsarvode drift	-6 837	-20 221
Summa driftskostnader	-2 694 094	-2 376 650



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-514 739	-495 008
IT-kostnader	-2 475	-11 809
Arvode, yrkesrevisorer	-23 650	-18 350
Övriga förvaltningskostnader	-12 311	-6 750
Kreditupplysningar	-3 371	-4 963
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 511	-12 230
Medlems- och föreningsavgifter	-6 880	-6 880
Bankkostnader	-3 390	-2 291
Övriga externa kostnader	0	-5 963
Summa övriga externa kostnader	-581 326	-564 243

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-68 318	-64 000
Sammanträdesarvoden	341	-20 172
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 722	-8 000
Sociala kostnader	-26 908	-23 624
Summa personalkostnader	-102 607	-115 796

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

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-561 989	-561 989
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-561 989	-561 989

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	860
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	860

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	6 466	9 806
Ränteintäkter från likviditetsplacering	23 851	8 084
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	162	52
Övriga ränteintäkter	10 076	3 069
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 556	21 012



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-317 256	-200 950
Övriga räntekostnader	0	-860
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-317 256	-201 811

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	1 454 000	1 454 000
Mark	113 000	113 000
Anslutningsavgifter	274 125	274 125
Standardförbättringar	19 151 741	19 151 741
Tak	2 279 900	2 279 900
	23 272 766	23 272 766
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	23 272 766	23 272 766

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 454 000	-1 454 000
Anslutningsavgifter	-274 125	-274 125
Standardförbättringar	-12 429 640	-11 533 652
Tak	-1 253 945	-1 025 955
	-15 411 710	-14 287 732

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-447 994	-447 994
Årets avskrivning tak	-113 995	-113 995
	-561 989	-561 989

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-15 973 699	-14 849 721
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 861 057	8 423 045

Varav

Byggnader	0	0
Mark	113 000	113 000
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	6 722 102	7 170 095
Tak	1 025 955	1 139 950

Taxeringsvärden

Bostäder	33 000 000	33 000 000
Lokaler	492 000	492 000

Totalt taxeringsvärde

	33 492 000	33 492 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 334 000</i>	<i>25 334 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 158 000</i>	<i>8 158 000</i>



Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Andra långfristiga fordringar	43 000	43 000
Summa andra långfristiga fordringar	43 000	43 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 771	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 771	0

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	43 755	43 755
Skattekonto	481 662	414 406
Summa övriga fordringar	525 417	458 161

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 893	8 893
Förutbetalda försäkringspremier	55 580	46 853
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	125 852
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 014	15 386
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 487	196 984

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 244 526	720 675
Transaktionskonto	1 328 233	1 600 996
Summa kassa och bank	2 572 759	2 321 671

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	12 182 309	12 608 613
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 284 940	-5 350 492
Långfristig skuld vid årets slut	6 897 369	7 258 121

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-04-02	2 275 000,00	0,00	37 500,00	2 237 500,00
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-07-30	2 636 688,00	0,00	28 052,00	2 608 636,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2025-03-01	1 448 000,00	0,00	16 000,00	1 432 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-07-30	1 725 000,00	0,00	180 000,00	1 545 000,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-06-01	3 000 000,00	0,00	60 000,00	2 940 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-07-30	1 523 925,00	0,00	104 752,00	1 419 173,00
Summa			12 608 613,00	0,00	426 304,00	12 182 309,00

*Senast kända räntesatser



Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 426 304 kr på lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande belopp till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Leverantörsskulder

	2024-06-30	2023-06-30
Leverantörsskulder	0	231 197
Summa leverantörsskulder	0	231 197

Not 19 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	64 758	71 348
Skuld sociala avgifter och skatter	-2	0
Clearing	70	0
Summa övriga skulder	64 826	71 348

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	28 300	26 000
Upplupna räntekostnader	54 740	27 139
Upplupna elkostnader	8 587	4 727
Upplupna vattenavgifter	25 221	11 582
Upplupna värmekostnader	78 870	28 700
Upplupna kostnader för renhållning	2444	153
Upplupna revisionsarvoden	22 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	75 300	91 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 880	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	299 903	314 430
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	602 246	521 731

Not Ställda säkerheter

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	19 363 000	19 363 000
Uttagna pantbrev ur Ägararkivet	3 042 000	3 042 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

2024-10-07 Västraås

Ort och datum



Jonas Nilsson



Attila Flamborg



Stefan Larsson



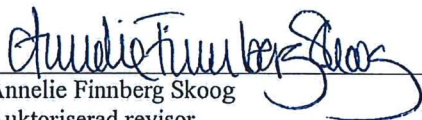
Jerk Lundgren



Viktor Eriksson Jaring

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-18

Ernst & Young



Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Håkan Perman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 4, org.nr 778000-4938

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 4 för år 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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, förfälskning, 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 revisionsssed 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 Västeråhus Nr 4 för år 2023-07-01 - 2024-06-30 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 revisionsssed 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 18/10 2024

Ernst & Young AB


Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor


Håkan Perman
Förtroendevald revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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 20,6 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 nr 4

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Västeråshus nr 4 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

