Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Västeråshus nr 15
Org nr: 778000-5018

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 15

Tid: **Måndagen den 5 maj 2025 kl 19:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Blåklockan**

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
f) Val av rösträknare.
g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
i) Framläggande av revisorernas berättelse.
j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
k) Beslut om resultatdisposition.
l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlemmar anmälda ärende
Hänskjuten fråga: Fråga om antagande av nya stadgar (första 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.

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Medlemsvinst

RBF Västeråshus nr 15 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.
Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.
Det här året uppgick beloppet till 700 kronor i återbäring samt 0 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus nr 15 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-09-21.Nuvarande stadgar registrerades 2025-01-14.Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

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

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 97%.

Kommande verksamhetsår har föreningen sju st lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 276% till 304%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −10 198 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	46	
2 rum och kök	147	
3 rum och kök	53	

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	15 285 m²
Bostäder bostadsrätt	13 151 m²
Lokaler hyresrätt	1 733 m²

Årets taxeringsvärde	101 920 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 920 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²	Löptid
Bilvård	134	
Pizzeria, Dilos AB	75	

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,40 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samordnad Fastighetsskötsel 1	Fastighetsskötsel och lokalvård
Securitas Direct Sverige AB	Bevaknings- och störningsjour
Kone AB	Hisservice
Tele2	Kabel-TV, bredband, telefoni
Mälarenergi AB	Energitjänster med komfortavtal
Presto AB	Brandsäkerhet
Lundkvist lås	Nyckelhantering
Vafab	Sophantering
Tele 2	IT (Mast)

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

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK,,KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

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 825 tkr och planerat underhåll för 12 292 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:
Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 171 165 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 958 tkr (376 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 5 328 tkr (376 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte och badrumsrenovering	1997	23 195 tkr
Utbyte av fönster, lägenhetsdörrar och entrepartier	2004	6 000 tkr
Ombyggnad av tryckstegringslokal till tvättstuga	2006	675 tkr
Ombyggnad av transformatorstation till föreningslokal	2007	750 tkr
Friköp av föreningens tre tomträtter	2009	16 017 tkr
Installation av LAN-nät	2009	Bekostades av Tele2
Ombyggnad av samtliga balkonger	2010	16 850 tkr
Ombyggnad av uteplatser	2012	1 040 tkr
Installation av Com Hem uttag	2014	Bekostades av Com Hem AB
Förbättring av garage och P-platser	2016	344 tkr
Underhåll av gemensamma utrymmen	2016	695 tkr
Ombyggnad av föreningslokal	2017	827 tkr
Ombyggnad takavvattning och dagvattenanläggning	2017	982 tkr
Relining	2023	4,5 mkr
Värmeprojekt	2024-2025	26 mkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	40 400
Ytterbelysning, tvättmaskin	123 530
Installationer värmeprojektet	12 128 250

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ewa Kalén	Ordförande	2025
Carina Kemdal	Sekreterare	2025
Kenneth Elmertoft	Vice ordförande	2026
Jesper Jansson	Ledamot	2026
Jane Ögren	Ledamot	2025
Agneta Berg	Ledamot	2026
Linda Thelin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hans Nilsson	Suppleant	2025
Leif Lanninge	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2025
Christoffer Adolfsson	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gordana Purar	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sima Iskandar	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har värmeprojektet påbörjats och projektet kommer att kosta 26 miljoner kronor. Styrelsen har valt att dela upp lånen för att minska på räntekostnader.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 292 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 292 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 725 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 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

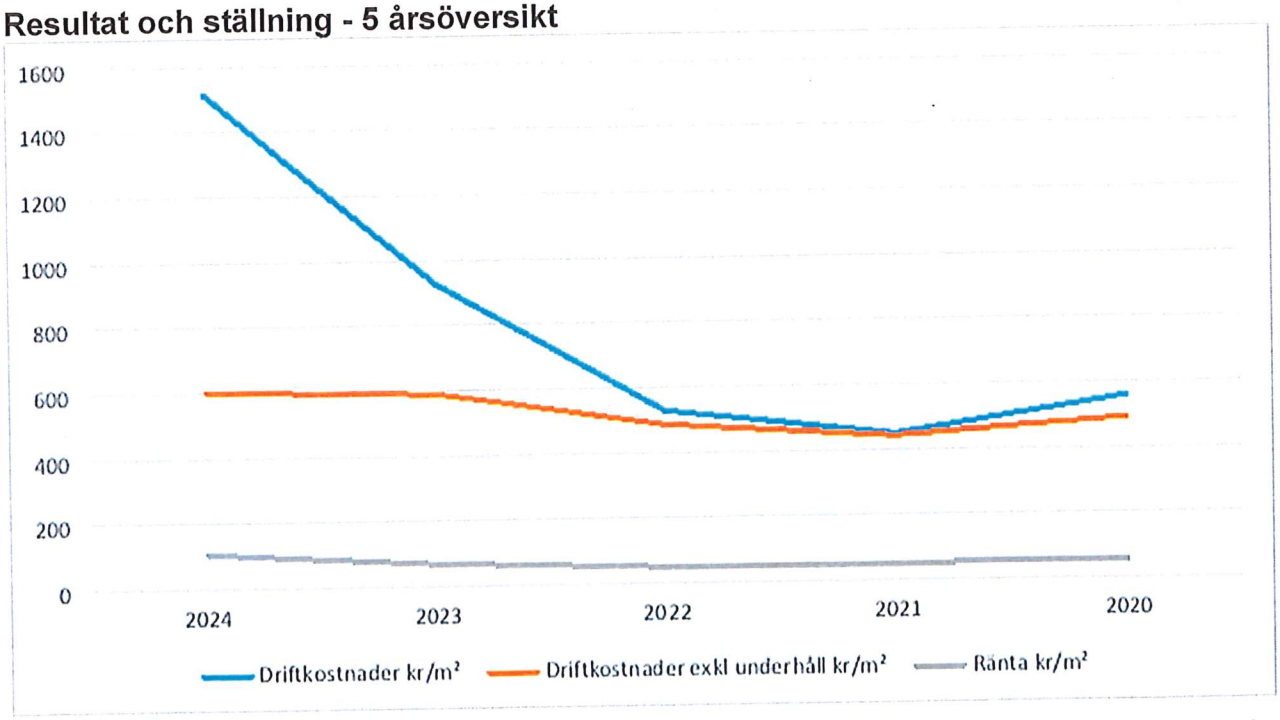
Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Flerårsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	12 667	12 051	11 578	11 272	10 908
Rörelsens intäkter	12 867	12 320	11 800	11 479	11 206
Resultat efter finansiella poster*	−11 600	−3 452	1 764	2 237	545
Årets resultat	−11 600	−3 452	1 764	2 237	545
Resultat exkl avskrivningar	−10 198	−2 050	3 144	3 610	1 918
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−15 526	−7 009	−1 413	−1 058	−2 593
Balansomslutning	52 982	54 486	57 990	58 694	57 055
Årets kassaflöde	−500	−2 459	1 186	2 802	962
Soliditet %*	2	23	28	24	21
Likviditet %	97	44	66	130	142
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	91	91	91	90
Avgifts- hyresbortfall %	0,9	1,0	1,0	0,9	1,2
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	893	851	819	796	770
Driftkostnader kr/kvm	1 372	837	475	404	504
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	546	533	439	397	443
Energikostnad kr/kvm*	243	224	212	195	196
Underhållsfond kr/kvm	1 084	1 552	1 528	1 258	952
Reservering till underhållsfond kr/kvm	358	333	306	314	303
Sparande kr/kvm*	141	166	247	250	189
Ränta kr/kvm	95	59	44	44	50
Skuldsättning kr/kvm*	3 312	2 685	2 726	2 871	2 916
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 749	3 039	3 085	3 249	3 301
Räntekänslighet %*	4,2	3,6	3,8	4,1	4,3

* obligatoriska nyckeltal

Resultat och ställning - 5 årsöversikt



Förklaring till nyckeltal

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

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.

Upplysning vid förlust:

För att få en långsiktigt hållbar ekonomi har föreningen upprättat en femårig budget för att följa föreningens utveckling ekonomiskt. En avgiftshöjning för 2025 på 5% är beslutat och man kommer även se över eventuella avgiftshöjningar för att behålla den hållbara ekonomin.

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	471 050			23 099 845	−7 592 710	−3 452 204
Disposition enl. årsstämmobeslut					−3 452 204	3 452 204
Reservering underhållsfond				5 328 000	−5 328 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−12 292 180	12 292 180	
Årets resultat						−11 599 734
Vid årets slut	**471 050**	**0**	**0**	**16 135 665**	**- 4 080 734**	**−11 599 734**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-11 044 914
Årets resultat	−11 599 734
Årets fondreservering enligt stadgarna	−5 328 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 292 180
Summa	**−15 680 468**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 15 680 468**

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

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	12 666 603	12 051 222
Övriga rörelseintäkter	Not 3	200 588	269 189
Summa rörelseintäkter		**12 867 191**	**12 320 410**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−20 384 587	−12 424 471
Övriga externa kostnader	Not 5	−905 434	−877 252
Personalkostnader	Not 6	−520 095	−345 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 402 139	−1 402 139
Summa rörelsekostnader		**−23 212 255**	**−15 049 174**
Rörelseresultat		**−10 345 063**	**−2 728 764**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	7 360
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	164 821	145 476
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 419 491	−876 277
Summa finansiella poster		**−1 254 670**	**−723 440**
Resultat efter finansiella poster		**−11 599 734**	**−3 452 204**
Årets resultat		**−11 599 734**	**−3 452 204**

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	42 689 796	44 062 896
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	370 232	399 272
Summa materiella anläggningstillgångar		**43 060 029**	**44 462 167**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	368 000	368 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**368 000**	**368 000**
Summa anläggningstillgångar		**43 428 029**	**44 830 167**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		54 805	−8 838
Övriga fordringar	Not 13	942 121	955 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	872 731	524 673
Summa kortfristiga fordringar		**1 869 657**	**1 471 650**
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 684 431	8 184 362
Summa kassa och bank		**7 684 431**	**8 184 362**
Summa omsättningstillgångar		**9 554 088**	**9 656 012**
Summa tillgångar		**52 982 116**	**54 486 180**

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		471 050	471 050
Fond för yttre underhåll		16 135 665	23 099 845
Summa bundet eget kapital		**16 606 715**	**23 570 895**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−4 080 734	−7 592 710
Årets resultat		−11 599 734	−3 452 204
Summa fritt eget kapital		**−15 680 468**	**−11 044 914**
Summa eget kapital		**926 247**	**12 525 980**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 202 392	19 957 185
Summa långfristiga skulder		**37 202 392**	**19 957 185**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 099 357	20 008 496
Leverantörsskulder		1 362 126	495 077
Övriga skulder	Not 16	92 943	79 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 299 052	1 419 526
Summa kortfristiga skulder		**14 853 478**	**22 003 014**
Summa eget kapital och skulder		**52 982 116**	**54 486 180**

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−10 345 063	−2 728 764
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 402 139	1 402 139
	−8 942 925	**−1 326 625**
Erhållen ränta	164 821	152 836
Erlagd ränta	−1 375 698	−805 874
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−10 153 802**	**−1 979 663**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−398 006	−357 854
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	715 809	479 823
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−9 835 999**	**−1 857 694**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−663 932	−601 532
Upptagna lån	10 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**9 336 068**	**−601 532**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−499 931	−2 459 226
Likvida medel vid årets början	8 184 362	10 643 588
Likvida medel vid årets slut	7 684 431	8 184 362
Kassa och Bank BR	7 684 431	8 184 362

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

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
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	20 - 50
Markanläggningar	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 533 625	8 984 715
Hyror, lokaler	303 528	288 546
Hyror, garage	348 624	319 674
Hyror, p-platser	288 849	259 988
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−58 740	−60 378
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−28 963	−30 489
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−30 244	−33 909
Bränsleavgifter, bostäder	2 211 708	2 209 696
Övriga lokalintäkter	0	15 500
Övriga avgifter	400	2 200
Övriga ersättningar	97 816	95 682
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	−3
Summa nettoomsättning	**12 666 603**	**12 051 222**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	120 949	62 463
Försäkringsersättningar	79 639	206 726
Summa övriga rörelseintäkter	**200 588**	**269 189**

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	−12 292 180	−4 525 375
Reparationer	−824 708	−705 461
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−340 200	−340 200
Försäkringspremier	−241 811	−204 652
Kabel- och digital-TV	−788 192	−785 186
Återbäring från Riksbyggen	700	5 100
Systematiskt brandskyddsarbete	−37 918	−26 451
Serviceavtal	−113 475	−84 250
Sotning	−3 810	−6 108
Obligatoriska besiktningar	−154 953	−451 140
Bevakningskostnader	−9 290	−23 008
Förbrukningsinventarier	−48 122	−15 270
Fordons- och maskinkostnader	0	−1 498
Vatten	−365 637	−337 997
Fastighetsel	−368 778	−330 895
Uppvärmning	−2 884 469	−2 666 422
Sophantering och återvinning	−372 142	−363 210
Förvaltningsarvode drift	−1 539 602	−1 562 448
Summa driftskostnader	**−20 384 587**	**−12 424 471**

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	−514 144	−504 795
Lokalkostnader	−41 564	−40 500
IT-kostnader	−14 806	−17 341
Arvode, yrkesrevisorer	−28 625	−24 000
Övriga förvaltningskostnader	−139 891	−112 819
Kreditupplysningar	−11 832	−4 406
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−60 498	−52 617
Kontorsmateriel	0	−4 248
Telefon och porto	−44 893	−38 793
Konstaterade förluster hyror/avgifter	−963	0
Medlems- och föreningsavgifter	−19 760	−19 600
Bankkostnader	−6 959	−5 844
Advokat och rättegångskostnader	−21 500	−52 287
Summa övriga externa kostnader	**−905 434**	**−877 252**

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	−7 252	0
Styrelsearvoden	−126 970	−136 178
Sammanträdesarvoden	−141 422	−74 405
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−151 865	−79 907
Övriga kostnadsersättningar	−618	−3 098
Pensionskostnader	−310	0
Sociala kostnader	−91 659	−51 724
Summa personalkostnader	**−520 095**	**−345 313**

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Markanläggningar	−46 571	−46 571
Avskrivningar tillkommande utgifter	−1 326 528	−1 326 528
Avskrivning Installationer	−29 040	−29 040
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 402 139**	**−1 402 139**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	7 360
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**0**	**7 360**

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	75 505
Ränteintäkter från likviditetsplacering	148 830	58 415
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	643	1 056
Övriga ränteintäkter	15 348	10 501
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**164 821**	**145 476**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 942 700	10 942 700
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	52 074 206	52 074 206
Markanläggning	931 421	931 421
	80 481 212	**80 481 212**
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter		0
Markinventarier	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**80 481 212**	**80 481 212**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−10 942 700	−10 942 700
Tillkommande utgifter	−25 137 349	−23 810 820
Markanläggningar	−338 268	−291 697
	−36 418 317	**−35 045 217**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−1 326 528	−1 326 528
Årets avskrivning markanläggningar	−46 571	−46 571
	−1 373 099	**−1 373 099**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−37 791 416**	**−36 418 316**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**42 689 796**	**44 062 895**
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	16 532 885	16 532 885
Tillkommande utgifter	25 610 329	26 936 857
Markanläggningar	546 582	593 153
Taxeringsvärden		
Bostäder	97 000 000	97 000 000
Lokaler	4 920 000	4 920 000

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Totalt taxeringsvärde	**101 920 000**	**101 920 000**
varav byggnader	*73 216 000*	*73 216 000*
varav mark	*28 704 000*	*28 704 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer, fiberanslutning 2022	435 571	435 571
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**435 571**	**435 571**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	–36 299	–7 260
	–36 299	**–7 260**
Årets avskrivningar		
Installationer	–29 040	–29 040
	–29 040	**–29 040**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	–65 339	–36 299
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**–65 339**	**–36 299**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**370 232**	**399 272**
Varav		
Installationer	370 232	399 272

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	368 000	368 000
Summa andra långfristiga fordringar	**368 000**	**368 000**

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	134 527	134 527
Skattekonto	807 594	614 562
Andra kortfristiga fordringar	0	206 726
Summa övriga fordringar	**942 121**	**955 815**

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	270 247	241 291
Förutbetalda driftkostnader	1 858	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	374 022	271 681
Förutbetald kabel-tv-avgift	199 986	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	861
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 064	450
Förutbetalda hyreskostnader	10 554	10 391
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**872 731**	**524 673**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	49 301 749	39 965 681
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	–12 099 357	–20 008 496
Långfristig skuld vid årets slut	**37 202 392**	**19 957 185**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-04-02	1 665 000,00	0,00	120 000,00	1 545 000,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-04-02	1 665 000,00	0,00	120 000,00	1 545 000,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2025-06-30	3 665 625,00	0,00	42 500,00	3 623 125,00
STADSHYPOTEK	4,31%	2026-03-01	2 744 000,00	0,00	32 000,00	2 712 000,00
STADSHYPOTEK	2,24%	2026-03-30	5 245 600,00	0,00	63 200,00	5 182 400,00
STADSHYPOTEK	0,92%	2026-09-01	2 064 410,00	0,00	23 000,00	2 041 410,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2026-10-30	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2026-10-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	2,80%	2026-10-30	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2027-09-01	3 447 373,00	0,00	38 844,00	3 408 529,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2027-12-01	1 385 461,00	0,00	15 436,00	1 370 025,00
STADSHYPOTEK	2,50%	2027-12-01	3 682 200,00	0,00	40 800,00	3 641 400,00
STADSHYPOTEK	3,80%	2025-01-09	0,00	5 000 000,00	2 400,00	4 997 600,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2028-03-01	3 451 709,00	0,00	38 460,00	3 413 249,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2028-12-01	2 932 500,00	0,00	34 000,00	2 898 500,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2028-12-01	2 932 500,00	0,00	34 000,00	2 898 500,00
STADSHYPOTEK	2,66%	2029-12-01	5 084 303,00	0,00	59 292,00	5 025 011,00
Summa			**39 965 681,00**	**10 000 000,00**	**663 932,00**	**49 301 749,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 671 132 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 712 125 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	60 016	66 211
Skuld sociala avgifter och skatter	11 311	0
Skulder för löneavdrag	0	−750
Avräkning hyror och avgifter	7 700	0
Clearing	13 916	14 455
Summa övriga skulder	**92 943**	**79 916**

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	98 850	73 724
Upplupna räntekostnader	171 478	127 685
Upplupna revisionsarvoden	26 500	23 500
Upplupna styrelsearvoden	329 500	245 745
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	73
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	672 724	948 799
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 299 052**	**1 419 526**

Not Ställda säkerheter	**2024-12-31**	**2023-12-31**
Fastighetsinteckningar	50 493 000	50 493 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Styrelsens underskrifter

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Ewa Kalén

Carina Kemdal

Kenneth Elmertoft

Agneta Berg

Jesper Jansson

Linda Thelin

Jane Ögren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Christoffer Adolfsson
Förtroendevald revisor

Transaktion 09222115557542792560 Signerat EK, CK, KE, AB, JJ, JÖ, LT, CA2, TL

Verifikat

Transaktion 09222115557542792560

Dokument

Årsredovisning 2024, 219015 dig sign
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2025-03-28 09:41:55 CET (+0100) av Carina Andersson (CA1)
Färdigställt 2025-04-01 10:59:53 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA1)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Ewa Kalén (EK) *ewa.x.kalen@riksbyggen.se* *Signerade 2025-03-28 10:11:35 CET (+0100)*	**Carina Kemdal (CK)** *carinakemdal@gmail.com* *Signerade 2025-03-28 09:59:03 CET (+0100)*
Kenneth Elmertoft (KE) *kennethelmertoft@me.com* *Signerade 2025-03-28 19:50:43 CET (+0100)*	**Agneta Berg (AB)** *agneta.maria.berg@gmail.com* *Signerade 2025-03-28 10:26:06 CET (+0100)*
Jesper Jansson (JJ) *jesper.adrian.jansson@gmail.com* *Signerade 2025-03-30 12:53:13 CEST (+0200)*	**Jane Ögren (JÖ)** *janeogren1@gmail.com* *Signerade 2025-03-28 12:43:34 CET (+0100)*
Linda Thelin (LT) *linda.thelin@riksbyggen.se* *Signerade 2025-03-28 12:47:26 CET (+0100)*	**Christoffer Adolfsson (CA2)** *brf@c.gpz.se* *Signerade 2025-04-01 10:22:33 CEST (+0200)*
Theodor Lönnman (TL) *theodor.lonnman@borevision.se* *Signerade 2025-04-01 10:59:53 CEST (+0200)*	

Verifikat

Transaktion 09222115557542792560

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15 för räkenskapsåret 2024.

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 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 15 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Christoffer Adolfsson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543114319

Dokument

Brf Västeråshus 15 RB 2024
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-04-01 10:39:35 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA1)
Färdigställt 2025-04-01 11:05:38 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA1)
Riksbyggen
carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Christoffer Adolfsson (CA2)
brf@c.gpz.se
Signerade 2025-04-01 10:44:07 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)
theodor.lonnman@borevision.se
Signerade 2025-04-01 11:05:38 CEST (+0200)

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

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

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

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

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.
Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

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

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

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

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd 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 15

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

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

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

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

Riksbyggen
Rum för hela livet