

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

RBF Västeråshus nr 4  
Org nr: 7780004938





## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 4

Tid: 2025-11-10 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
  - Uppdrag till styrelsen att teckna avtal gällande fiber
- t) Stämmans avslutande.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus nr 4 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-07-01 till 2025-06-30

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 2025-01-20.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a. lägre reparationskostnader och höjda avgifter.

Driftkostnaderna i föreningen är lägre jämfört med föregående. Räntekostnaderna är något högre än föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 53% till 73%.

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 323 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 562 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 980 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	

AB

## Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	8 649 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 081 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	118 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	44 699 000 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	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
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 298 tkr och planerat underhåll för 252 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan, uppdaterades senast i april 2025, visar på ett underhållsbehov på 13 066 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 436 tkr (104 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 525 kr/m<sup>2</sup>.

Under kommande verksamhetsår kommer föreningen att övergå till nya regelverket K3, komponentavskrivning.

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Gemensamma utrymmen, dörrar	18 449
Installationer, relining	40 000
Huskropp utvändigt, fönster	193 924



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Nilsson	Ordförande	2026
Attila Flamborg	Sekreterare	2026
Peter Wallbom	Ledamot	2025
Jerk Lundgren	Ledamot	2025
Sakar Sharif	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Fredrik Olofsson	Suppleant	2026
Sofia Dombos	Suppleant	2025
Stefan Larsson	Suppleant	2026

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ernst & Young	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2025
Håkan Perman	revisor	2025

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inger Taxén	2025

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jerk Lundgren	2025
Stefan Larsson	2025

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 105 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 6,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 1 004 kr/m<sup>2</sup>/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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

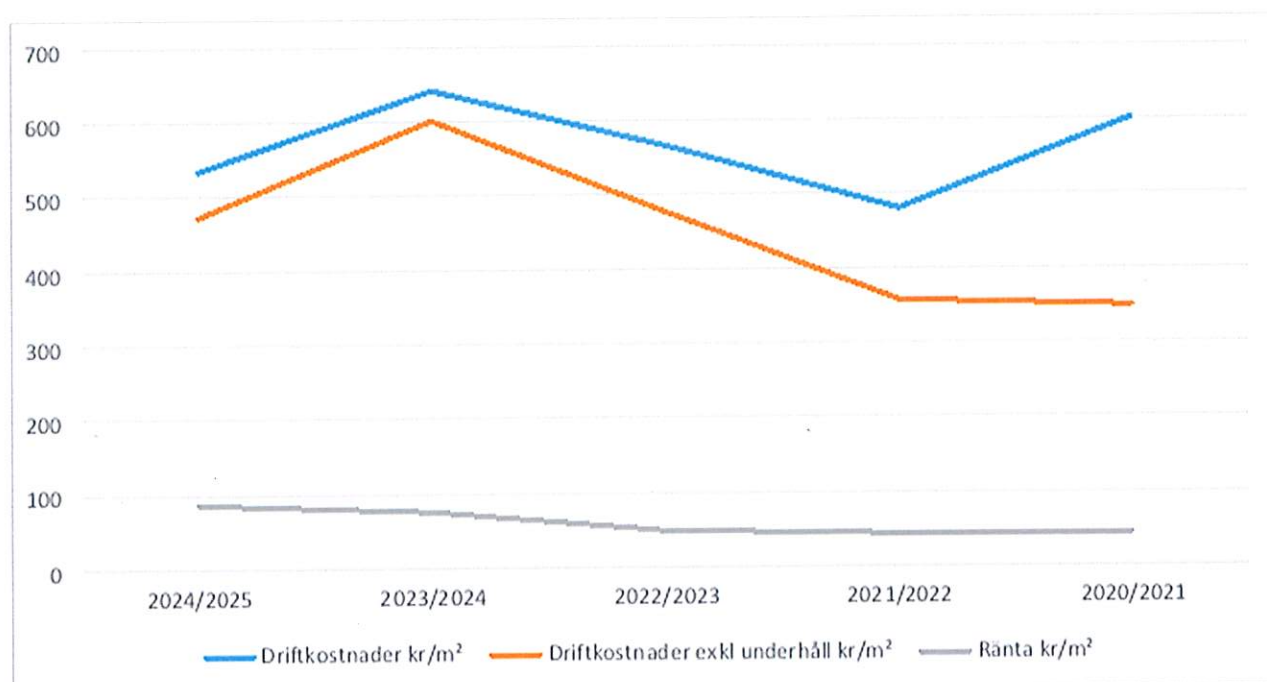
AS

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	4 257	3 996	3 881	3 768	3 715
Rörelsens intäkter	4 316	4 443	3 900	3 811	3 737
Resultat efter finansiella poster*	418	226	102	375	-140
Årets resultat	418	226	102	375	-140
Resultat exkl avskrivningar	980	855	664	937	422
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 224	-1 370	-1 461	-1 042	-1 515
Balansomslutning	11 149	11 085	11 443	11 898	11 753
Årets kassaflöde	1 035	251	32	643	-324
Soliditet %*	-12	-15	-17	-18	-21
Likviditet %	73	53	48	66	30
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	88	97	97	97
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	0,0	0,0
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 020	959	931	903	890
Driftkostnader kr/kvm	532	642	566	479	599
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	472	585	477	355	348
Energikostnad kr/kvm*	246	224	203	200	195
Underhållsfond kr/kvm	1 929	1 464	975	558	210
Reservering till underhållsfond kr/kvm	525	530	506	471	461
Sparande kr/kvm*	296	244	247	347	352
Ränta kr/kvm	84	76	48	42	42
Skuldsättning kr/kvm*	2 797	2 901	3 003	3 093	3 183
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 878	2 985	3 090	3 182	3 275
Räntekänslighet %*	2,8	3,1	3,3	3,5	3,7

\* obligatoriska nyckeltal



## 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.

18

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	77 498	0	0	6 147 995	-8 215 520	226 137
Disposition enl. årsstämmobeslut					226 137	-226 137
Reservering underhållsfond				2 204 000	-2 204 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-252 372	252 372	
Årets resultat						418 374
Vid årets slut	77 498	0	0	8 099 623	-9 941 011	418 374

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 989 382
Årets resultat	418 374
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 204 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	252 372
<b>Summa</b>	<b>-9 522 636</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 9 522 636**

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

AS

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 257 273	4 009 748
Övriga rörelseintäkter	Not 3	59 182	433 106
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 316 455</b>	<b>4 442 854</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 232 918	-2 694 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-666 286	-581 326
Personalkostnader	Not 6	-122 014	-102 607
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-561 989	-561 989
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 583 207</b>	<b>-3 940 016</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>733 248</b>	<b>502 838</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 888	40 556
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-353 761	-317 256
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-314 873</b>	<b>-276 700</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>418 374</b>	<b>226 137</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>418 374</b>	<b>226 137</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	7 299 067	7 861 056
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 299 067</b>	<b>7 861 056</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	43 000	43 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 000</b>	<b>43 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 342 067</b>	<b>7 904 056</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	3 696	3 771
Övriga fordringar	Not 13	103 102	525 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	92 450	79 487
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>199 248</b>	<b>608 675</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 607 922	2 572 759
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 607 922</b>	<b>2 572 759</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 807 170</b>	<b>3 181 434</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 149 238</b>	<b>11 085 491</b>

RS

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	77 498	77 498	
Fond för yttre underhåll	8 099 623	6 147 995	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 177 121</b>	<b>6 225 493</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-9 941 010	-8 215 520	
Årets resultat	418 374	226 137	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-9 522 636</b>	<b>-7 989 382</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 345 515</b>	<b>-1 763 890</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 299 701	6 897 369
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 299 701</b>	<b>6 897 369</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 443 804	5 284 940
Leverantörsskulder	Not 17	94 318	0
Övriga skulder	Not 18	64 758	64 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	592 172	602 246
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 195 052</b>	<b>5 952 011</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 149 238</b>	<b>11 085 491</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	733 248	502 838
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	561 989	561 989
	<b>1 295 237</b>	<b>1 064 827</b>
Erhållen ränta	33 041	40 556
Erlagd ränta	-372 824	-289 655
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>955 454</b>	<b>815 727</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelseförändringar (ökning -, minskning +)	415 274	46 470
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	103 241	-184 806
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 473 968</b>	<b>677 392</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-438 804	-426 304
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-438 804</b>	<b>-426 304</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	1 035 164	251 088
Likvida medel vid årets början	2 572 759	2 321 671
Likvida medel vid årets slut	3 607 922	2 572 759
Kassa och Bank BR	3 607 922	2 572 759

AS

# 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. Räkna 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.

RB

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 095 528	3 846 048
Årsavgifter, lokaler	65 868	65 868
Hyror, bostäder	0	100
Hyror, lokaler	8 468	8 368
Hyror, garage	6 070	5 520
Hyror, p-platser	69 600	69 600
Övriga lokalintäkter	-1 200	-1 200
Övriga ersättningar	12 947	15 445
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-1
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 257 273</b>	<b>4 009 748</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	960	-4 017
Försäkringsersättningar	58 222	437 123
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>59 182</b>	<b>433 106</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-252 373	-170 747
Reparationer	-298 056	-778 606
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-137 590	-103 920
Försäkringspremier	-117 830	-102 433
Kabel- och digital-TV	-62 826	-62 660
Återbäring från Riksbyggen	2 000	700
Obligatoriska besiktningar	-19 266	-39 985
Bevakningskostnader	-406	-1 338
Snö- och halkbekämpning	-105 498	-239 062
Förbrukningsinventarier	-418	0
Vatten	-180 782	-151 500
Fastighetsel	-67 819	-78 679
Uppvärmning	-784 575	-772 631
Sophantering och återvinning	-192 188	-186 395
Förvaltningsarvode drift	-15 292	-6 837
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 232 918</b>	<b>-2 694 094</b>

AB

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-537 535	-514 739
IT-kostnader	-3 300	-2 475
Arvode, yrkesrevisorer	-35 063	-23 650
Övriga förvaltningskostnader	-26 246	-12 311
Kreditupplysningar	-197	-3 371
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 334	-14 511
Kontorsmateriel	-299	0
Telefon och porto	-825	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-174	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-6 880
Konsultarvoden	-10 625	0
Bankkostnader	-3 508	-3 390
Övriga externa kostnader	-34 181	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-666 286</b>	<b>-581 326</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-68 644	-68 318
Sammanträdesarvoden	-29 808	341
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1 125	-7 722
Sociala kostnader	-24 687	-26 908
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-122 014</b>	<b>-102 607</b>

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-561 989	-561 989
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-561 989</b>	<b>-561 989</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	12 717	6 466
Ränteintäkter från likviditetsplacering	21 885	23 851
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	111	162
Övriga ränteintäkter	4 175	10 076
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>38 888</b>	<b>40 556</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-353 699	-317 256
Övriga räntekostnader	-62	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-353 761</b>	<b>-317 256</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
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
	<b>23 272 766</b>	<b>23 272 766</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 272 766</b>	<b>23 272 766</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 454 000	-1 454 000
Anslutningsavgifter	-274 125	-274 125
Standardförbättringar	-12 429 640	-11 981 647
Tak	-1 253 945	-1 139 950
	<b>-15 411 710</b>	<b>-14 849 722</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning standardförbättringar	-447 994	-447 994
Årets avskrivning tak	-113 995	-113 995
	<b>-561 989</b>	<b>-561 989</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-15 973 699</b>	<b>-15 411 711</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	113 000	113 000
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	6 274 107	6 722 102
Tak	911 960	1 025 955

**Taxeringsvärden**

Bostäder	44 200 000	33 000 000
Lokaler	499 000	492 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>44 699 000</b>	<b>33 492 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>35 329 000</i>	<i>25 334 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 370 000</i>	<i>8 158 000</i>

<b>Not 11 Andra långfristiga fordringar</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Andra långfristiga fordringar	43 000	43 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>43 000</b>	<b>43 000</b>

<b>Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Avgifts- och hyresfordringar	3 696	3 771
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>3 696</b>	<b>3 771</b>

<b>Not 13 Övriga fordringar</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Skattefordringar	10 085	43 755
Skattekonto	93 017	481 662
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>103 102</b>	<b>525 417</b>

<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupna ränteintäkter	14 740	8 893
Förutbetalda försäkringspremier	62 249	55 580
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 461	15 014
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>92 450</b>	<b>79 487</b>

<b>Not 15 Kassa och bank</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Bankmedel	2 768 190	1 244 526
Transaktionskonto	839 732	1 328 233
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 607 922</b>	<b>2 572 759</b>

AS

## Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	11 743 505	12 182 309
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-438 804	-426 304
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 005 000	-4 858 636
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 299 701</b>	<b>6 897 369</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-07-30	1 545 000,00	0,00	180 000,00	1 365 000,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-06-01	2 940 000,00	0,00	60 000,00	2 880 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-07-30	1 419 173,00	0,00	104 752,00	1 314 421,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2026-12-30	2 237 500,00	0,00	50 000,00	2 187 500,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2027-03-01	1 432 000,00	0,00	16 000,00	1 416 000,00
STADSHYPOTEK	2,89%	2028-01-30	2 608 636,00	0,00	28 052,00	2 580 584,00
<b>Summa</b>			<b>12 182 309,00</b>	<b>0,00</b>	<b>438 804,00</b>	<b>11 743 505,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 438 804 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 17 Leverantörsskulder

	2025-06-30	2024-06-30
Leverantörsskulder	87 441	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	6 877	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>94 318</b>	<b>0</b>

## Not 18 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	64 758	64 758
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-2
Clearing	0	70
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>64 758</b>	<b>64 826</b>

AS

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	25 000	28 300
Upplupna räntekostnader	35 677	54 740
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 063	0
Upplupna elkostnader	4 555	8 587
Upplupna vattenavgifter	15 020	25 221
Upplupna värmekostnader	40 012	78 870
Upplupna kostnader för renhållning	413	2 444
Upplupna revisionsarvoden	30 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	83 558	75 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 625	6 880
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	346 250	299 903
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>592 172</b>	<b>602 246</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2025-06-30	2024-06-30
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.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 6/10 -2025


Årsredovisningen undertecknades av samtliga den

**Styrelsens underskrifter**

V-års 2025-10-21  
Ort och datum

  
Jonas Nilsson  
Ordförande

  
Peter Wallbom

  
Sakar Sharif V-års 2025-10-31


  
Attila Flamborg

  
Jerk Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/11 2025

Ernst & Young

  
Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

  
Håkan Perman  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Västeråshus nr 4, org.nr 778000-4938

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västeråshus nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

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 2025 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 revisions sed 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 revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Västeråhus Nr 4 för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30 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 tryggt sätt.

##### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 3/11-2025  
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 innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

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

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

## **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 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](http://www.riksbyggen.se)

