

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostads-
rättsförening Västeråhus 11
Org nr: 778000-4995



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 11

Tid: **Tisdagen den 5 Maj 2026, kl 18:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Backsippsgatan 19**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- 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 föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus nr 11
för härmed uppräta årsredovisning för
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Västerås Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 33 253 116 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-03. Nuvarande stadgar registrerades 2025-05-17. Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. slutförande av infordring av bottenstammar, högre reparationskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 44% till 30%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tre 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 295% till 247%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 196 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 103 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheterna Aspvreten 7 och Klöver 5 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns nio byggnader i tre våningar uppförda. Byggnaderna rymmer 178 lägenheter och 11 lokaler. Föreningen disponerar 2 lokaler varav en nyttjas som föreningslokal. Byggnaderna är belägna på Backsippsgatan 13-21, Blomstergatan 12-28 och Gideonsbergsgatan 21-23 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	108	
3 rum och kök	56	
4 rum och kök	6	
5 rum och kök	2	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	11	
Antal garage	40	
Antal p-platser	122	

Total tomtarea	23 675 m ²
Bostäder bostadsrätt	10 532 m ²
Lokaler hyresrätt	472 m ²
Garagelokaler	727 m ²

Årets taxeringsvärde	132 378 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 613 000 kr

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	Bevakning och störningsjour
Mälarenergi	Fjärrvärme, elhandel, elnät och vatten/avlopp
Tele2	Kabel-TV

Föreningen deltar tillsammans med Riksbyggens Brf Västeråhus 15 och Brf Siggesborg i samfällighetsföreningen Samordnad Fastighetsskötsel 1. Kostnaderna fördelas med 23% på Riksbyggens Brf Västeråhus 11, 22% på Riksbyggen Brf Västeråhus 15 och 55% på Brf Siggesborg

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 860 tkr och planerat underhåll för 2 449 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2025 och för året har 100 tkr avsatts till planerat underhåll.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 4 465 tkr/år (405 kr/m²). Av detta är 600 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 3 865 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
ROT-renovering	1990	
Installation av bredband	2002	
Förbättring av fönster och balkongdörrar i 51 lägenheter	2003	Bekostades av Vägverket
Nytt passersystem	2010	
Takunderhåll	2016	
Ommålning trapphus inst ledarmatur	2018	
Föreningslokal målning mm	2019	
Låsbyte	2019	
Ledbelysning källare och entréer	2020	
Byte undercentral	2021	
Moloker (sophantering)	2022	
Infordring bottenstammar etapp 1 och 2	2023	
Infordring bottenstammar etapp 3	2025	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, skyddsrum, tvättstug	257 025
Installationer, rörinfordring, armaturer källare	2 191 482

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Engqvist	Ordförande	2026
Guy-Erik Lindeman	Sekreterare	2026
Inger Morsing	Vice ordförande	2027
Alexander Löfberg	Ledamot	2027
Mats Jingerås	Ledamot	2026
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hausmann	Suppleant	2027
Mari Vikström	Suppleant	2026
Pär Hjortsberg	Suppleant	2026
Tobias Olsson	Suppleant	2026
Verena Volp	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB Förtroendevald	2026
Johan Bergman	revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Sabol	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Johansson	2026
Veronika Andrijevic	2026

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 214 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 29 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 32 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 211 personer.

Föreningen förändrade värmeavgiften senast den 1 januari 2025 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 931 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 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 27 st.)

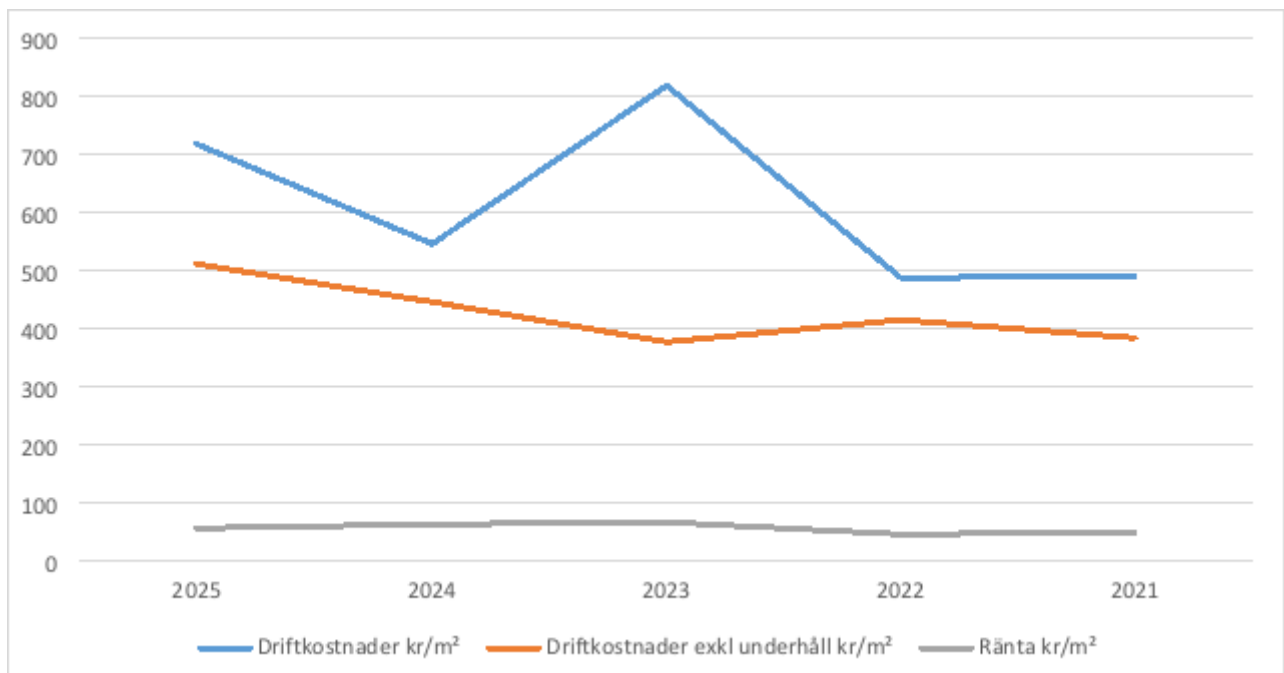
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 359	10 277	10 104	9 763	9 599
Resultat efter finansiella poster*	-1 092	341	-1 874	2 064	1 592
Resultat exkl avskrivningar	1 103	2 627	-674	3 245	2 764
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 003	2 460	-1 797	745	264
Balansomslutning	50 731	54 539	56 003	61 432	60 084
Årets kassaflöde	-1 424	800	-4 618	2 341	2 690
Soliditet %*	29	29	27	28	25
Likviditet %	30	44	63	74	115
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	94	95	91	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	931	924	909	872	858
Driftkostnader kr/kvm	717	545	817	485	489
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	509	444	377	414	383
Energikostnad kr/kvm*	210	198	181	171	177
Underhållsfond kr/kvm	729	929	1 016	1 361	1 219
Sparande kr/kvm*	303	325	383	348	342
Ränta kr/kvm	54	63	65	44	47
Skuldsättning kr/kvm*	2 893	3 117	3 300	3 612	3 667
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 222	3 472	3 676	4 023	4 085
Räntekänslighet %*	3,5	3,8	4,0	4,6	4,8

* 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.

Uppllysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på infordringen av bottenstammar som färdigställts under året, detta täcks av avsättningar till underhållsfonden tidigare år.

Styrelsens bedömning är att årets förlust inte påverkar möjligheten att finansiera framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	227 601	0	0	10 903 642	4 254 933	341 167
Disposition enl. årsstämmobeslut					341 167	-341 167
Reservering underhållsfond				100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-2 448 507	2 448 507	
Årets resultat						-1 092 500
Vid årets slut	227 601	0	0	8 555 135	6 944 607	-1 092 500

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	4 596 101
Årets resultat	-1 092 500
Årets fondreservering enligt stadgarna	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 448 507
Summa	5 852 108

Styrelsen föreslår följande disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 852 108**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 359 316	10 276 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	450 411	22 487
Summa		10 809 727	10 298 997
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 417 236	-6 397 623
Övriga externa kostnader	Not 5	-453 078	-485 879
Personalkostnader	Not 6	-264 168	-221 315
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 195 567	-2 285 519
Summa rörelsekostnader		-11 330 049	-9 390 335
Rörelseresultat		-520 322	908 662
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	63 021	170 044
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-635 199	-737 538
Summa finansiella poster		-572 178	-567 494
Resultat efter finansiella poster		-1 092 500	341 167
Årets resultat		-1 092 500	341 167

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 523 316	45 718 883
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 523 316	45 718 883
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	265 500	265 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		265 500	265 500
Summa anläggningstillgångar		43 788 816	45 984 383
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	9 029	5 274
Övriga fordringar	Not 14	10 835	10 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	491 779	683 527
Summa kortfristiga fordringar		511 643	699 363
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	6 430 907	7 854 963
Summa kassa och bank		6 430 907	7 854 963
Summa omsättningstillgångar		6 942 550	8 554 325
Summa tillgångar		50 731 366	54 538 708

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	227 601	227 601	
Fond för yttre underhåll	8 555 135	10 903 642	
Summa bundet eget kapital	8 782 736	11 131 243	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 944 608	4 254 933	
Årets resultat	-1 092 500	341 167	
Summa fritt eget kapital	5 852 108	4 596 101	
Summa eget kapital	14 634 844	15 727 344	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 654 064	19 245 017
Summa långfristiga skulder		12 654 064	19 245 017
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	21 284 435	17 320 282
Leverantörsskulder	Not 18	558 082	966 687
Skatteskulder	Not 19	32 900	14 518
Övriga skulder	Not 20	166 448	113 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 400 594	1 151 654
Summa kortfristiga skulder		23 442 458	19 566 347
Summa eget kapital och skulder		50 731 366	54 538 708

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-520 322	908 662
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 195 567	2 285 519
	1 675 245	3 194 180
Erhållen ränta	47 772	187 627
Erlagd ränta	-597 577	-740 527
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 125 440	2 641 280
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	202 969	-39 474
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-125 664	349 694
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 202 744	2 951 501
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 651 800	-2 151 800
Amortering lån 2026-01-02	25 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 626 800	-2 151 800
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 424 056	799 701
Likvida medel vid årets början	7 854 963	7 055 262
Likvida medel vid årets slut	6 430 907	7 854 963
Kassa och Bank BR	6 430 907	7 854 963

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Ändrade redovisningsprinciper Årsredovisningen har fram till 2023 upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men från 2024-01-01 upprättas den enligt huvudregelverket K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsen för K3:s principer.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	40
Byggnad utvändiga dörrar	Linjär	40
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad hiss (tvättstuga)	Linjär	20
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 200 836	8 200 836
Hyror, lokaler	36 592	35 728
Hyror, garage	173 681	174 036
Hyror, p-platser	206 800	206 880
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 629	-3 063
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 668	-9 133
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 610	-4 580
Bränsleavgifter, bostäder	1 606 524	1 529 832
Övriga lokalintäkter	87 675	91 250
Övriga avgifter	1 400	850
Övriga ersättningar	65 721	53 884
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-10
Summa nettoomsättning	10 359 316	10 276 510

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Återvunna fordringar	0	16 268
Övriga rörelseintäkter	181 131	6 219
Försäkringsersättningar	269 280	0
Summa övriga rörelseintäkter	450 411	22 487

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	-2 448 507	-1 183 515
Reparationer	-859 916	-390 683
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-334 652	-316 270
Försäkringspremier	-207 571	-185 331
Kabel- och digital-TV	-163 389	-152 477
Återbäring från Riksbyggen	1 100	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 350	-5 330
Serviceavtal	-217 214	-206 585
Sotning	0	-710
Obligatoriska besiktningar	-5 072	-6 308
Bevakningskostnader	-3 298	0
Snö- och halkbekämpning	0	-6 313
Förbrukningsinventarier	-36 743	-26 355
Vatten	-498 142	-454 852
Fastighetsel	-304 875	-278 835
Uppvärmning	-1 665 369	-1 586 617
Sophantering och återvinning	-277 624	-270 019
Förvaltningsarvode drift	-1 394 613	-1 328 123
Summa driftskostnader	-8 417 236	-6 397 623

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-225 618	-219 241
Lokalkostnader	292	0
IT-kostnader	-18 436	-30 918
Arvode, yrkesrevisorer	-28 500	-24 250
Övriga förvaltningskostnader	-73 774	-114 313
Kreditupplysningar	-210	-17 526
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-62 353	-58 491
Representation	-369	0
Kontorsmateriel	0	-1 076
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 130
Medlems- och föreningsavgifter	-14 240	-14 240
Bankkostnader	-3 070	-3 700
Advokat och rättegångskostnader	-26 800	0
Övriga externa kostnader	0	-994
Summa övriga externa kostnader	-453 078	-485 879

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Arvodering uppdrag	-560	0
Styrelsearvoden	-88 631	-86 050
Sammanträdesarvoden	-59 085	-56 538
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-77 480	-39 235
Sociala kostnader	-38 412	-39 492
Summa personalkostnader	-264 168	-221 315

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

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 153 159	-2 197 110
Avskrivning Markanläggningar	-42 408	-42 408
Avskrivning Installationer	0	-46 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 195 567	-2 285 519

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (SBAB)	17 366	37 569
Ränteintäkter från likviditetsplacering (Swedbank)	45 275	127 746
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	107	4 139
Övriga ränteintäkter	273	590
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	63 021	170 044

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-634 684	-737 538
Övriga räntekostnader	-515	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-635 199	-737 538

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	78 659 322	78 659 322
Mark	304 300	304 300
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggning	707 090	707 090
	79 670 712	79 670 712
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 670 712	79 670 712
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-33 792 554	-31 595 444
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	-159 275	-116 867
	-33 951 829	-31 712 311
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 153 159	-2 197 111
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
Årets avskrivning markanläggningar	-42 408	-42 408
	-2 195 567	-2 239 519
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-36 147 396	-33 951 830
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade fastigheter	0	0
	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 523 316	45 718 883
Varav		
Byggnader	42 713 609	44 866 768
Mark	304 300	304 300
Tillkommande utgifter	0	0
Markanläggningar	505 407	547 815
Taxeringsvärden		
Bostäder	129 600 000	106 000 000
Lokaler	2 778 000	2 613 000
	132 378 000	108 613 000
<i>varav byggnader</i>	<i>106 972 000</i>	<i>85 936 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 406 000</i>	<i>22 677 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	78 797	78 797
Installationer passersystem	690 000	690 000
	768 797	768 797
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	768 797	768 797
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-78 797	-78 797
Installationer passersystem	-690 000	-644 000
	-768 797	-722 797
Årets avskrivningar		
Installationer passersystem	0	-46 000
	0	-46 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer passersystem	0	0

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	265 500	265 500
Summa andra långfristiga fordringar	265 500	265 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	11 950	8 195
Kundfordringar	-2 921	-2 921
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	9 029	5 274

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 835	10 562
Summa övriga fordringar	10 835	10 562

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	20 200	4 950
Förutbetalda försäkringspremier	221 147	207 571
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 404	289 302
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 854	37 340
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	2 862
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 174	141 502
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	491 779	683 527

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	4 067 935	4 067 935
Transaktionskonto	2 362 972	3 787 028
Summa kassa och bank	6 430 907	7 854 963

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	33 913 499	36 565 299
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-651 800	-651 800
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 632 635	-16 668 482
Långfristig skuld vid årets slut	12 629 064	19 245 017

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,29%	2025-05-23	8 225 000,00	-6 175 000,00	2 050 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,60%	2026-03-10	3 354 999,00	0,00	113 324,00	3 241 675,00
SWEDBANK	2,50%	2026-05-28	0,00	6 175 000,00	50 000,00	6 125 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-10-30	11 752 604,00	0,00	136 660,00	11 615 944,00
STADSHYPOTEK	2,41%	2027-06-30	5 401 807,00	0,00	100 000,00	5 301 807,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2027-10-30	7 830 889,00	0,00	201 816,00	7 629 073,00
Summa			36 565 299,00	0,00	2 651 800,00	33 913 499,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 651 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 651 800 kr årligen

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	559 099	933 428
Ej reskontraförda leverantörsskulder	-1 017	33 259
Summa leverantörsskulder	558 082	966 687

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	32 900	14 518
Summa skatteskulder	32 900	14 518

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	57 094	0
Medlemmarnas reparationsfonder	108 399	113 206
Clearing	955	0
Summa övriga skulder	166 448	113 206

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	50 000	50 000
Upplupna räntekostnader	69 997	32 375
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 664	0
Upplupna elkostnader	27 672	31 533
Upplupna vattenavgifter	41 877	38 753
Upplupna värmekostnader	183 306	182 714
Upplupna revisionsarvoden	26 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	199 084	167 270
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	743	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	798 251	626 009
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 400 594	1 151 654

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	82 153 000	82 153 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 7 april-2026

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Magnus Engqvist,

Guy-Erik Lindeman,

Inger Morsing,

Alexander Löfberg,

Mats Jingerås,

Carina Andersson,

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

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Johan Bergman
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574638045

Dokument

Årsredovisning 2025, 219011

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-04-07 07:51:59 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA1)

Färdigställt 2026-04-08 19:11:42 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA1)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Magnus Engqvist (ME) magnus.engqvist@gmail.com Signerade 2026-04-07 09:24:07 CEST (+0200)	Inger Morsing (IM) inger.morsing@outlook.com Signerade 2026-04-07 09:50:51 CEST (+0200)
Guy-Erik Lindeman (GL) guy.lindeman@gmail.com Signerade 2026-04-07 13:34:23 CEST (+0200)	Alexander Löfberg (AL) brasse1978@hotmail.com Signerade 2026-04-07 15:21:24 CEST (+0200)
Mats Jingerås (MJ) matsjingeras@gmail.com Signerade 2026-04-07 08:21:31 CEST (+0200)	Carina Andersson (CA2) carina.andersson@riksbyggen.se Signerade 2026-04-07 08:02:24 CEST (+0200)
Johan Bergman (JB) johanbergman97@gmail.com Signerade 2026-04-08 09:22:31 CEST (+0200)	Theodor Lönnman (TL) theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-04-08 19:11:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 Riksbyggen Brf Västeråshus 11 , org.nr. 778000-4995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Västeråshus 11 för räkenskapsåret 2025.

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 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 revisionsred 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 revisorsred 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 Riksbyggen Brf Västeråshus 11 för räkenskapsåret 2025 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 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. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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

Johan Bergman
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574803251

Dokument

Västeråshus 11 RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-08 12:16:55 CEST (+0200) av Carina

Andersson (CA)

Färdigställt 2026-04-08 19:11:33 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Johan Bergman (JB)

johanbergman97@gmail.com

Signerade 2026-04-08 12:18:23 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)

theodor.lonnman@borevision.se

Signerade 2026-04-08 19:11:33 CEST (+0200)

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Västeråshus nr 11 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

