

---

# Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

RBF Västeråshus 19  
Org nr: 778000-4953



## KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus 19

Tid: **Onsdagen den 24 maj 2023 kl.18.00**

Lokal: **Pettersbergsskolan F-3, Jakobsgatan 39**

- 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 på 2 år respektive 1 år.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer samt revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
  - \*Motioner gällande grillplats
  - \*Motioner gällande solpaneler
  - \*Motioner gällande torkrum hus 52
- t) Stämmans avslutande.

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

## **Motion nr.1**

Motionen har initierats av medlemmen Ingmari Westlund.

### **Motionens innehåll**

Motionären föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att uppföra några permanenta grillar i vårt område.

### **Styrelsens ställningstagande och förslag till beslut**

Önskemålet om permanenta grillar i vår utemiljö delas av många andra medlemmar i föreningen, vilket vi kunde se i den enkät som skickades ut till alla tidigare i år.

Styrelsen anser att motionen väl svarar emot de intentioner som styrelsen har för att förbättra vår utemiljö.

Styrelsen föreslår därför stämman att bifalla motionen i sin helhet.

## **Motion nr.2**

Motionen har initierats av medlemmen Ingmari Westlund.

### **Motionens innehåll**

Med dagens höga energikostnader är det angeläget att försöka minska dessa så långt som möjligt.

Motionären föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten att installera solpaneler på de tak som kan vara lämpliga för ändamålet. På så sätt kan vi långsiktigt minska kostnaderna för elförbrukningen.

Motionären föreslår också att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att undersöka möjligheten och konsekvenserna av att ha gemensamt elavtal för föreningen för att minska de fasta kostnaderna för elektriciteten.

### **Styrelsens ställningstagande och förslag till beslut**

Vi har under året initierat ett arbete med att se över och optimera vår förbrukning av värme. Vi har i samband med detta sett att det finns möjligheter att minska kostnaderna för så väl värme som elförbrukning och har därför beslutat att under hösten starta ett utredningsarbete avseende vilka möjligheter som finns.

Styrelsen anser att motionen väl svarar emot de intentioner som styrelsen har vad gäller minskade kostnader för såväl värme som för el.

Styrelsen föreslår därför stämman att bifalla motionen i sin helhet.



## **Motion nr.3**

Motionen har initierats av medlemmen Karin Ling

### **Motionens innehåll**

Motionären föreslår att stämman beslutar att ge styrelsen i uppdrag att göra en ombyggnation av tvättstugan i hus 52 för att få ett torkrum med linor och luftavfuktare.

### **Styrelsens ställningstagande och förslag till beslut**

Styrelsen anser att förslaget om ombyggnation är intressant och skulle förbättra tvättstugan. Efter att ha gjort besök i tvättstugan tycker styrelsen att det finns detaljer i den föreslagna utformningen som bör diskuteras och bedömas av byggnadskunniga.

Styrelsen föreslår därför stämman att ge styrelsen i uppdrag att arbeta vidare med förslaget

### **Medlemsvinst**

RBF Västeråshus 19 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 4 900 kronor i återbäring samt 8 592 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus 19 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-01-01 till 2022-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 653 287 kr. Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-08-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre underhållskostnader.

Årets resultat är betydligt bättre än budget. Avvikande poster är framför allt underhållskostnaderna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 235% till 285%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 780% till 886%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 721 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Krysshammaren 8, Pettersberg 1 samt Stenriket 7 i Västerås kommun. På fastigheterna finns nio byggnader med 178 lägenheter med en bostadsyta om 12 373 kvm, 1 bostadsrättslokal med en lokalyta om 243 kvm samt 5 uthyrningslokaler med en lokalyta om 174 kvm. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Jakobsgränd 33-37 samt 44-54 i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, Proinova

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kokvrå	13 st
1 rum och kök	12 st
2 rum och kök	61 st
3 rum och kök	68 st
4 rum och kök	18 st
5 rum och kök	6 st



**Dessutom tillkommer**

Lokaler	6 st	1 st Brf lokal samt 5 lokaler
Garage	47 st	
P-platser	52 st	

Total tomtarea 40 089 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 12 383 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 12 383 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 417 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 99 238 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 86 278 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,14 % av föreningens nettoomsättning.

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
Elavtal	Mälarenergi
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Bevaknings- och störsjour	Svensk Bevakningstjänst
Hisservice	Kone AB
Kabel-Tv	Bild AT Se AB
Avfall	Vafab 

### 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 646 tkr och planerat underhåll för 1 659 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 138 907 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 564 tkr (357 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 352 tkr (262 kr/m<sup>2</sup>). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger avsättningen under nivån med den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens underhållsfond är väl finansierad av medel på konto hos SBAB.

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte och badrumsrenovering	1999-2000
Installation bredbandvia Mälarenergis stadsnät	2002
Ny ytterbelysning	2004
Ny undercentral	2005
Utbyte fönster och ventilation	2007-2008
Utbyte dörrar och kulvert	2011
Kompl installation Mälarenergi Stadsnät	2012
Anläggning gång-och cykelväg	2013
Byte glasfasad 54:ans trapphus	2014
Fasadrenovering	2017
Spolning	2021
Asfaltering	2021

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	88 tkr
Installationer	253 tkr
Huskropp utvändigt	1 319 tkr <i>m</i>

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Källberg	Ordförande	2024
Britt-Marie Werthén	Sekreterare	2024
Olov Vesterlund	Ledamot	2023
Åsa Fröberg	Ledamot	2023
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ari Mohammad Amin	Suppleant	2024
Fatma Savci	Suppleant	2023
Jonas Berglind	Suppleant	2023
Mats Blomkvist	Suppleant	2024
Nicklas Kallunki	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Heléne Maijgren	BoRevision	2023
Carina Wijkmark	Förtroendevald revisor	2023
Tatiana Krjutjkova	Förtroendevald revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ing-Britt Johansson	2023
Torvald Kylengren	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Von Sicard	2023
Ekaterina Bozeva	2023

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 234 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 35 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 38 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 231 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2022-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

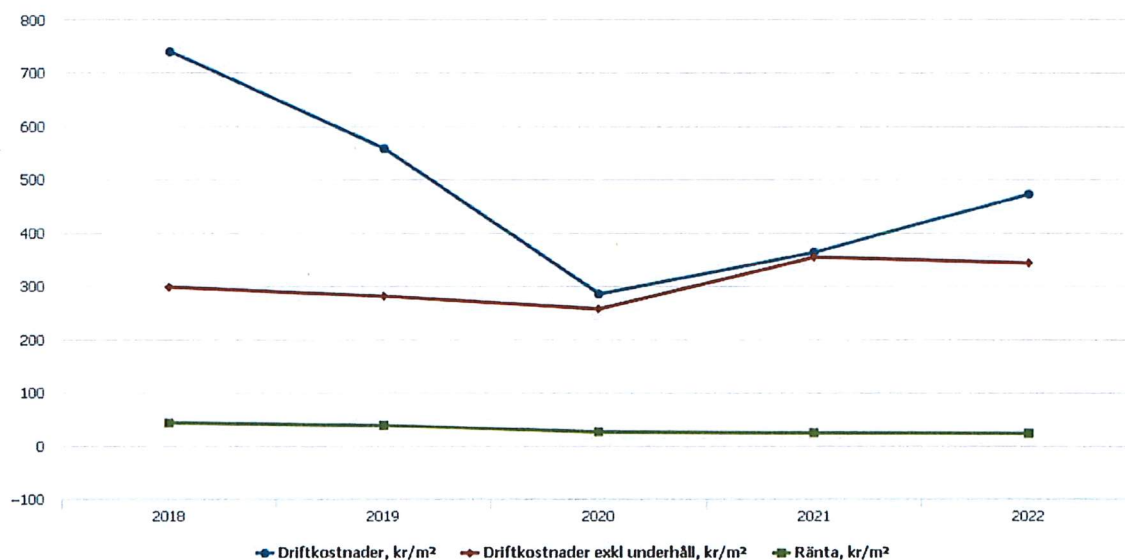
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 626 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 25 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.) 

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	10 576	10 431	10 434	10 223	10 049
Årets resultat	1 549	3 579	3 692	-119	-2 531
Resultat exklusive avskrivningar	2 721	4 751	4 865	1 012	-1 442
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-631	2 515	-4 127	-1 019	-2 532
Balansomslutning	42 130	40 919	37 838	34 650	36 387
Soliditet %	46	43	37	30	29
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	886	780	637	473	372
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	285	235	309	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	626	617	617	605	593
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	164	164	164	161	161
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	472	363	285	558	740
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	343	354	257	281	298
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	23	24	26	38	43
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	971	839	674	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 613	1 660	1 716	1 753	1 786



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen. *hw*



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 101 466	10 741 882	2 343 681	3 579 171
Disposition enl. årsstämmbeslut			3 579 171	-3 579 171
Reservering underhållsfond		3 352 000	-3 352 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 659 278	1 659 278	
Årets resultat				1 548 559
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 101 466</b>	<b>12 434 604</b>	<b>4 230 131</b>	<b>1 548 559</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 922 853
Årets resultat	1 548 559
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-3 352 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 659 278
<b>Summa</b>	<b>5 778 690</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>5 778 690</b>
--	------------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 575 689	10 430 711
Övriga rörelseintäkter	Not 3	102 916	795 266
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 678 605</b>	<b>11 225 977</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 043 734	-4 648 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-457 155	-412 196
Personalkostnader	Not 6	-1 308 536	-1 154 172
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 279	-1 172 279
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 981 704</b>	<b>-7 387 523</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 696 901</b>	<b>3 838 454</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 158	8 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	139 451	34 054
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-296 951	-301 929
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-148 342</b>	<b>-259 283</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 548 559</b>	<b>3 579 171</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 548 559</b>	<b>3 579 171</b> <i>hw</i>

# Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	19 547 920	20 636 949
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	541 125	624 375
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 089 045</b>	<b>21 261 324</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	89 500	89 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>89 500</b>	<b>89 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 178 545</b>	<b>21 350 824</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	703	52 108
Övriga fordringar	Not 16	252 561	232 624
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	358 235	238 508
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>611 499</b>	<b>523 240</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	21 339 826	19 044 558
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>21 339 826</b>	<b>19 044 558</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>21 951 325</b>	<b>19 567 798</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>42 129 870</b>	<b>40 918 622</b> <i>hw</i>

# Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 101 466	1 101 466	
Fond för yttre underhåll	12 434 604	10 741 882	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>13 536 070</b>	<b>11 843 348</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 230 131	2 343 682	
Årets resultat	1 548 559	3 579 171	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 778 690</b>	<b>5 922 853</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>19 314 759</b>	<b>17 766 201</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	15 103 755	14 819 890
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 103 755</b>	<b>14 819 890</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 540 138	6 424 071
Leverantörsskulder	Not 20	428 200	305 281
Skatteskulder	Not 21	31 988	1 394
Övriga skulder	Not 22	142 716	130 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 568 313	1 470 811
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 711 355</b>	<b>8 332 531</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>42 129 870</b>	<b>40 918 622</b>	<i>hw</i>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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
Byggnader	Linjär	50
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar. *hw*

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 749 991	7 636 752
Årsavgifter, lokaler	271 416	271 416
Hyror, lokaler	120 556	120 556
Hyror, garage	309 345	280 713
Hyror, p-platser	223 876	218 592
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 110	-8 903
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 001	-1 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-120 484	-123 315
Bränsleavgifter, bostäder	2 034 984	2 034 984
Elavgifter	1 116	1 116
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 575 689</b>	<b>10 430 711</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga lokalintäkter	1 000	2 000
Övriga ersättningar	71 123	68 125
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-1
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	1 361	10 923
Övriga rörelseintäkter	15 033	38 071
Försäkringsersättningar	14 410	676 148
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>102 916</b>	<b>795 266</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-1 659 278	-119 713
Reparationer	-646 028	-1 042 157
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-312 762	-288 780
Försäkringspremier	-171 582	-169 382
Kabel- och digital-TV	-350 099	-274 258
Återbäring från Riksbyggen	4 900	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 025	0
Serviceavtal	-11 247	-10 754
Obligatoriska besiktningar	-37 187	-10 653
Bevakningskostnader	-17 753	-14 419
Snö- och halkbekämpning	-32 588	-16 638
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 940
Förbrukningsinventarier	-63 044	-107 164
Fordons- och maskinkostnader	-23 837	-21 052
Vatten	-385 817	-361 839
Fastighetsel	-418 735	-254 292
Uppvärmning	-1 534 837	-1 603 156
Sophantering och återvinning	-300 715	-291 118
Förvaltningsarvode drift	-60 099	-64 261
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 043 734</b>	<b>-4 648 876</b> <i>hm</i>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-275 000	-252 736
Hyra inventarier & verktyg	0	-1 221
IT-kostnader	-20 524	-20 132
Arvode, yrkesrevisorer	-19 625	-16 375
Övriga förvaltningskostnader	-34 839	-31 603
Kreditupplysningar	-9 506	-11 057
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 031	-33 079
Kontorsmateriel	-7 699	-457
Telefon och porto	-12 134	-14 293
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-120	-32
Medlems- och föreningsavgifter	-21 278	-22 078
Konsultarvoden	-5 313	0
Bankkostnader	-3 087	-2 809
Advokat och rättegångskostnader	0	-5 625
Övriga externa kostnader	0	-700
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-457 155</b>	<b>-412 196</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-607 781	-589 224
Uttagsskatt	-216 756	-195 031
Styrelsearvoden	-100 768	-88 963
Sammanträdesarvoden	-66 028	-49 564
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 670	-16 786
Övriga kostnadsersättningar	-1 875	-2 139
Pensionskostnader	-29 303	-26 887
Övriga personalkostnader	-2 408	-1 210
Sociala kostnader	-269 947	-184 368
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-1 308 536</b>	<b>-1 154 172</b>

*Föreningen har haft två anställda under året.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-550 546	-550 546
Avskrivning Markanläggningar	-86 314	-86 314
Avskrivningar tillkommande utgifter	-452 169	-452 169
Avskrivning Maskiner och inventarier	-83 250	-83 250
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 172 279</b>	<b>-1 172 279</b> <i>hw</i>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	566	0
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 592	8 592
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>9 158</b>	<b>8 592</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	133 737	33 707
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5 448	347
Övriga ränteintäkter	266	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>139 451</b>	<b>34 054</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-296 841	-301 272
Övriga räntekostnader	-110	-638
Övriga finansiella kostnader	0	-19
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-296 951</b>	<b>-301 929</b>



**Not 11 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	27 527 287	27 527 287
Mark	539 000	539 000
Standardförbättringar	15 909 209	15 909 209
Anslutningsavgifter	1 997 372	1 997 372
Markanläggning	2 213 783	2 213 783
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>48 186 651</b>	<b>48 186 651</b>

**Accumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-18 685 499	-18 134 953
Anslutningsavgifter	-1 997 372	-1 997 372
Standardförbättringar	-5 996 822	-5 544 653
Markanläggningar*	-870 010	-783 695
	<b>-27 549 703</b>	<b>-26 460 673</b>

\*Garagebyggnad ingår

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-550 546	-550 546
Årets avskrivning standardförbättringar	-452 169	-452 169
Årets avskrivning markanläggningar*	-86 314	-86 314
	<b>-1 089 029</b>	<b>-1 089 029</b>

\*Garagebyggnad ingår

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

**-28 638 732**      **-27 549 702**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**19 547 920**      **20 636 949**

**Varav**

Byggnader	8 291 242	8 841 788
Mark	539 000	539 000
Standardförbättringar	9 460 219	9 912 387
Markanläggningar	1 257 459	1 343 774

**Taxeringsvärden**

Bostäder	95 000 000	82 000 000
Lokaler	4 238 000	4 278 000

**Totalt taxeringsvärde**

**99 238 000**      **86 278 000**

*varav byggnader*

72 385 000      60 283 000

*varav mark*

26 853 000      25 995 000 *hw*

**Not 12 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	832 500	832 500
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>832 500</b>	<b>832 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner	-208 125	-124 875
	<b>-208 125</b>	<b>-124 875</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner	-83 250	-83 250
	<b>-83 250</b>	<b>-83 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner	-291 375	-208 125
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-291 375</b>	<b>-208 125</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>541 125</b>	<b>624 375</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner	541 125	624 375

**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	716 675	716 675
Installationer	95 086	95 086
	<b>811 761</b>	<b>811 761</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>811 761</b>	<b>811 761</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-716 675	-716 675
Installationer	-95 086	-95 086
	<b>-811 761</b>	<b>-811 761</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-716 675	-716 675
Installationer	-95 086	-95 086
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-811 761</b>	<b>-811 761</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 14 Andra långfristiga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Andra långfristiga fordringar	89 500	89 500
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>89 500</b>	<b>89 500</b>

**Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	703	52 108
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>703</b>	<b>52 108</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	252 561	232 624
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>252 561</b>	<b>232 624</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	192 530	171 582
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 750	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	85 794	60 497
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	49
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 885	5 568
Förutbetalda leasingavgifter	1 276	812
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>358 235</b>	<b>238 508</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	12 425 834	12 343 454
Transaktionskonto	8 913 992	6 701 104
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>21 339 826</b>	<b>19 044 558</b> <i>tw</i>

## Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	20 643 893	21 243 961
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 080 070	-5 824 003
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-460 068	-600 068
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 103 755</b>	<b>14 819 890</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,67%	2023-01-30	1 459 240,00	0,00	20 000,00	1 439 240,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-09-30	1 631 522,00	0,00	60 000,00	1 571 522,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-09-30	2 129 308,00	0,00	60 000,00	2 069 308,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2024-01-30	1 890 090,00	0,00	35 000,00	1 855 090,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2024-12-01	3 249 172,00	0,00	48 000,00	3 201 172,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-04-30	2 480 000,00	0,00	80 000,00	2 400 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2026-03-01	2 574 831,00	0,00	63 188,00	2 511 643,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2027-09-30	2 839 712,00	0,00	200 000,00	2 639 712,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2030-01-30	2 990 086,00	0,00	33 880,00	2 956 206,00
<b>Summa</b>			<b>21 243 961,00</b>	<b>0,00</b>	<b>600 068,00</b>	<b>20 643 893,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 2 069 308 kr, 1 439 240 kr samt 1 571 522 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

## Not 20 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	362 667	298 141
Ej reskontraförda leverantörsskulder	65 533	7 140
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>428 200</b>	<b>305 281</b>

## Not 21 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	25 376	1 394
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	6 612	0
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>31 988</b>	<b>1 394</b>



**Not 22 Övriga skulder**

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	62 198	62 198
Skuld för moms	53 038	41 907
Skuld sociala avgifter och skatter	27 480	26 494
Skulder för löneavdrag	0	374
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>142 716</b>	<b>130 974</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	107 129	125 314
Upplupna sociala avgifter	78 589	47 627
Upplupna räntekostnader	50 385	44 693
Upplupna elkostnader	67 818	37 967
Upplupna vattenavgifter	33 697	29 294
Upplupna värmekostnader	204 306	201 809
Upplupna kostnader för renhållning	401	0
Upplupna revisionsarvoden	19 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	142 995	115 025
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 188	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	855 806	851 082
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 568 313</b>	<b>1 470 811</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	29 800 000	29 800 000

**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. *lw*

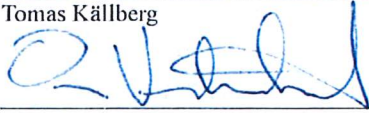
Styrelsens underskrifter

VÄSTERÅS 20/4-23

Ort och datum



Tomas Källberg



Olov Vesterlund



Lena Wiséen Bergström

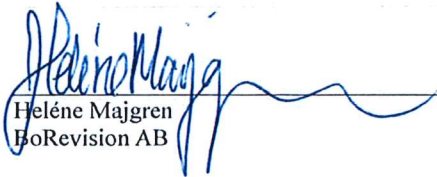


Britt-Marie Werthén



Åsa Fröberg

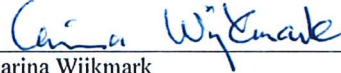
Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 05-15



Heléne Majgren  
BoRevision AB



Tatiana Kryuchkova  
Förtroendevald revisor



Carina Wijkmark  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19, org.nr. 778000-4953

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

### Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är inte med namn vald av stämman.

### Styrelsens ansvar

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


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

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 



## De förtroendevalda revisorernas ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråhus nr 19 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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:

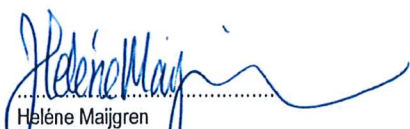
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Örebro den 15/15 2023

  
Heléne Majgren  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
Tatiana Kryuchkova  
Av föreningen vald revisor

  
Carina Wijkmark  
Av föreningen vald 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 företagens 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 19

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Västeråshus 19 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)

