

Årsredovisning

Riksbyggen bostadsrättsförening
Västeråshus nr 17 Kolarhagen
Org nr: 778000-5034

2025-01-01 – 2025-12-31



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 17, Kolarhagen

Tid: **Torsdagen den 28:e maj 19.00, 2026**

Lokal: **Hjärtpunkten Skiljebo Centrum**

- 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. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på högst **2 år**. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Magnus Nilsson, Johan Mattsson och Katja Wennström samt suppleanterna Birgitta Holmberg och Elisabeth Åström
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
 - 1. Motion gällande skyltning husnummer
 - 2. Motion gällande gym och bastu
- 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.

Till årsmötet Kolarhagen 2026

Motion om uppsättande av stora husnummer skyltar

De nummer som idag sitter på husen är så små att man behöver stå väldigt nära husen för att läsa av dem. Större skyltar enligt bilden, ca 70 cm höga med bakgrundsbelysning skulle då ses på långt håll.

Skylten på bilden till vänster sitter på Mimers höghus till höger om Skiljebo centrum. Den högra bilden är ett fotomontage med mitt förslag och under den befintlig skylt.



Jag föreslår att stämman fattar beslut att montera liknande stora nummerskyltar med bakgrundsbelysning på våra hus.

Västerås 2026-01-15

Jan Pettersson

Jan Pettersson
Lägenhet 0149
Odensvigatan 7
72342 Västerås

Motion om renovering av gym, bastu och tvättstuga

Förbättringsförslag för ökad trivsel och funktionalitet i föreningen

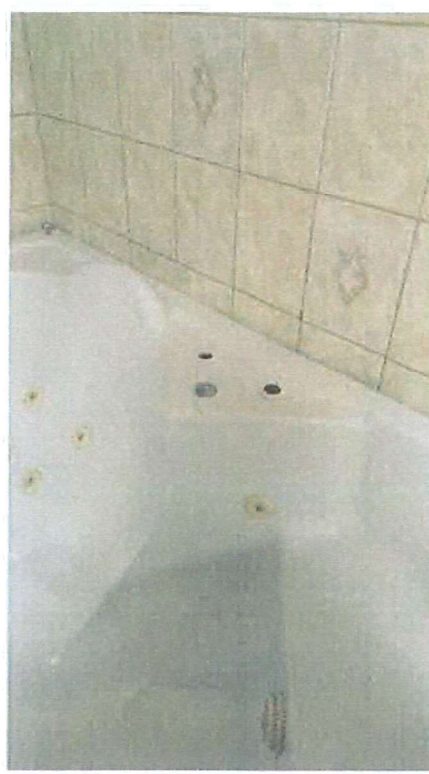
Bakgrund

Som medlem i föreningen har jag under en tid använt gymmet, bastun och tvättstugan. Min upplevelse är att dessa gemensamma utrymmen är funktionella men behöver fräschas upp. Miljön känns sliten och trivseln har därmed minskat för min del. Särskilt bastun har flera synliga skador och tecken på långvarigt slitage, vilket jag har dokumenterat med bilder som bifogas denna motion.

Förslag till förbättringar

- **Gymmet:** Gymmet är slitet med utrustning som är svår att använda eller saknar delar, vilket begränsar träningsmöjligheterna kraftigt. Ytan är dessutom väldigt liten. Om det inte går att göra gymmet större, bör det planeras och optimeras för att möjliggöra så många olika träningsformer som möjligt på liten yta. Det är viktigt att gymmet utrustas med fria vikter, kettlebells, vanlig stång, kabelmaskin, yoga- eller stretchmatta samt speglar i olika vinklar. Överväg också att slå ihop lilla bastun och gymmet för att skapa bättre dusch- och omklädningsutrymmen
- **Bastun:** Bubbelpoolens golv är trasigt och ser ofräscht ut. Jetmunstyckena är gula. Duschslangen i bubbelpoolen är trasig. De vanliga duscharna läcker och har dåligt tryck. Belysningen i bastun är trasig. Dessa brister gör att utrymmet känns omodernt och mindre trivsamt. En totalrenovering behövs för att åtgärda problemen och öka funktionaliteten.
- **Tvättstugan:** Tvättstugan är sliten och omodern. Golv, väggar och tak behöver renoveras, och maskiner samt möbler bör ses över. Det luktar unket längst in i tvättstugan. Ett bättre bokningssystem behövs, gärna digitalt eller med nycklar. Samma gäller bastun och även till gymmet. Detta för att skapa en mer trivsam och funktionell miljö för alla.

2



Motion nr 1

Motion BRF Kolarhagen 2026 - större nummerskyltar

Beslut

(202512-3)

Styrelsen beslutar att rekommendera stämman att ej bifalla motionen då kostnaden skulle bli för stor i dagsläget.

Motion nr 2

Motion BRF Kolarhagen 2026 - Motion om renovering av gym, bastu och tvättstuga

En motion har skickats in till föreningen om renovering av gymmet, bastun och tvättstugan.

Beslut

(202512-4)

Styrelsen beslutar att rekommendera stämman att ej bifalla motionen med hänvisning till att det i dagsläget skulle kosta för mycket.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF V-Ås 17, Kolarhag
får härmed upprätta 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 593 941 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-11-24. Nuvarande ekonomiska plan registrades 1960-09-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-06-23.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av höjda avgifter.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på högre driftskostnader. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen tretton lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 58% till 56%.

I resultatet ingår avskrivningar med 6 007 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 501 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 329 m², vilket motsvarar 39 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Barrträdet 1, Kolbotten 10, Lövträdet 1, Trädkronan 1 och Trädkronan 2 i Västerås Kommun. På tomträtterna har det uppförts 17 stycken huskroppar samt en parkeringsanläggning. Byggnaderna är uppförda 1956-1960 och omfattar en affärsdel på Odensviplatsen 2 och 3 samt en bostadsdel. Bostadsdelen fördelar sig i fyra olika hustyper - ett höghus i 10 våningar inrymmande 124 lägenheter på Norrbygatan 3 A-F, fyra stycken punkthus i 10 våningar inrymmande totalt 204 lägenheter på Kumlagatan 3 och 9 samt Odensvigatan 3 och 7, fem låghus i tre våningar inrymmande totalt 96 lägenheter på Kumlagatan 1 A-C, 5 A-C, 7 A-C, 11 A-D och Norrbygatan 5 A-C samt de tre loftgångshusen i fyra våningar inrymmande totalt 84 lägenheter på Odensvigatan 1, 5 och 9.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheterna är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Västerås kommun. Avtalen gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2027-09-30 och 2028-09-30 med en årlig avgäld på 2 540 028 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	44	
2 rum och kök	179	
3 rum och kök	201	
4 rum och kök	72	
5 rum och kök	9	
6 rum och kök	3	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	22	
Antal garage	111	
Antal garage	2	
Antal p-platser	162	Varav 27 st carport
Antal p-platser	261	Inkluderat gästparkeringar
Antal p-platser	43	Laddplatser varav 6 st ej färdigställda men förberedda

Bostäder bostadsrätt 36 613 m²

Lokaler hyresrätt 5 347 m²

Årets taxeringsvärde 400 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 292 200 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Hemtjänsten Västerås stad	502	2029-01-31
Region Västmanland	246	2029-09-30
Sjukgymnasterna	164	2027-06-30
Region Västmanland	147	2031-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,56 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Egen personal samt Veterankraft	Fastighetsskötsel
Kone AB	Hissar
Tele2	Kabel-TV
Mälarenergi	Drift, underhåll samt förbrukningsgaranti avseende el och värme.
Securitas	Larm och bevakning

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 1 033 tkr och planerat underhåll för 1 451 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 visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 11 029 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 268 kr/m². För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 191 360 tkr, Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 6 379 tkr (174 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 000 tkr (27 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i gott skick. Del av detta belopp ska reserveras till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. Kostnader anges som ett specifikt belopp och som ett belopp per m² (BOA+LOA) för att kunna jämföra olika bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 11 029 tkr per år (268 kr/m²). Av detta är 1 749 tkr/år att betrakta som planerat underhåll och 9 281 tkr/år att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggning består av.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterbyte	1994	
Installation av hissar Odensvig 1, 5 och 9	1995	
Utbyte av vissa lägenhetsdörrar	1996	
Nya vattenledningar och kulvert i mark	2000	
Ombyggnad av värmecentral	2000 + 2003	
Takomläggning på låghus och loftgångshus	2001-2002	
Installation av bredband	2003	
Rotrenovering	2007-2010	
Hissar byte	2011-2012	
Låsbyte	2016	
Solceller	2016	Uppgraderade 2023
Parkeringsytor	2019-2020	
Trapphusmålning i etapper	2020	
Lokaler Hemtjänsten samt BVC	2022	
Lokal BVC	2024	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler div rep föreningens lokal	167 693
Installationer bl.a uppgredering hissar till 4G	271 908
Huskropp utvändigt främst tak	1 011 672



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Nilsson	Ordförande	2026
Johannes Haid	Sekreterare	2027
Johan Mattsson	Vice ordförande	2026
Katja Wennström	Ledamot	2026
Marie Pettersson	Ledamot	2027
David Franzén	Ledamot	2027
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgitta Holmberg	Suppleant	2026
Elisabeth Åström	Suppleant	2026
Erik Mesaros	Suppleant	2027
Tim Lindström	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2026
	Förtroendevald	
Birger Brodahl	revisor	2026
	Förtroendevald	
Elin Keemss	revisor	Flyttat från föreningen

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anne-Christine Sundqvist	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Larsson	2026
Sickan Söderlund	2026
Åsa Larsson	2026

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.

Årets underhåll/investering har främst varit pågående markåterställning.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 640 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 90 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 87 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 643 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 4,0%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 803 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 66 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 63 st.)

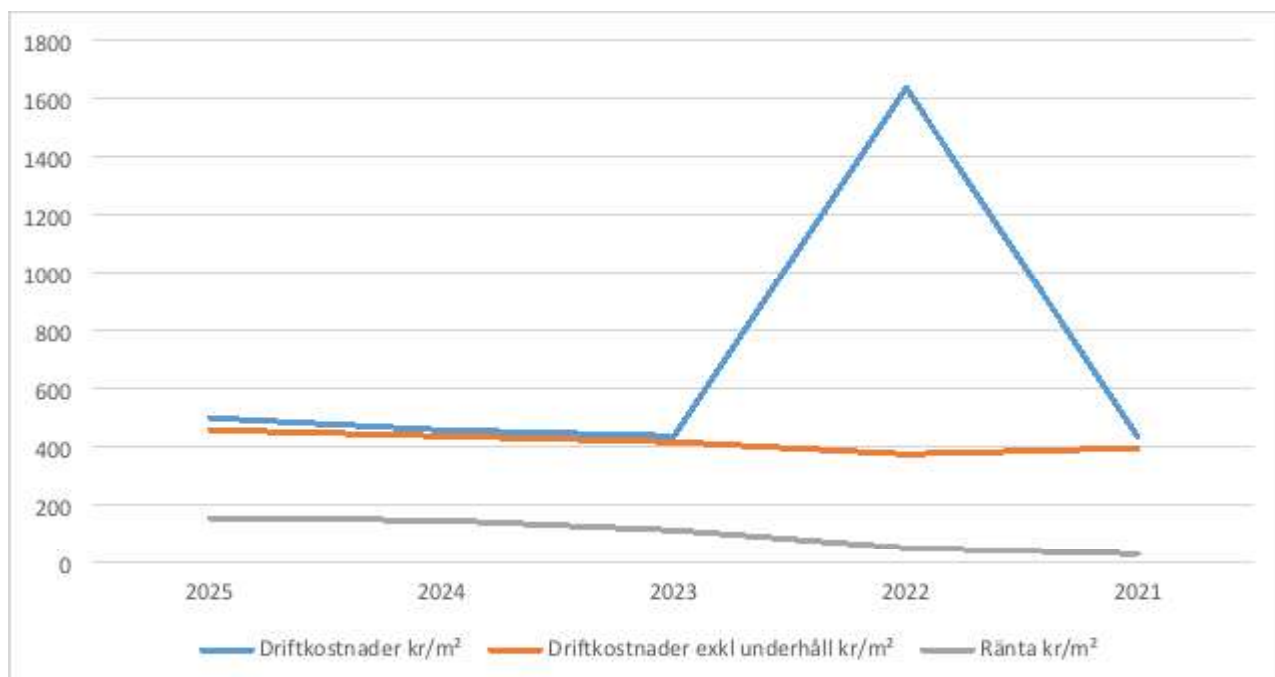
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	35 692	33 851	32 375	30 081	29 706
Resultat efter finansiella poster*	-506	-2 255	4 499	-45 902	3 320
Årets resultat	-506	-2 255	4 499	-45 902	3 320
Resultat exkl avskrivningar	5 501	1 024	7 737	-41 126	8 654
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	4 501	-1 976	3 471	-45 392	4 388
Balansomslutning	227 877	229 460	199 103	171 884	141 082
Årets kassaflöde	-508	-515	-23 146	3 932	6 372
Soliditet %*	7	7	9	8	42
Likviditet %	7	14	18	86	99
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	85	84	87	88
Avgifts- hyresbortfall %	1,5	1,8	1,7	1,8	1,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	803	771	761	735	717
Driftkostnader kr/kvm	483	452	431	1 635	429
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	448	430	414	372	393
Energikostnad kr/kvm*	187	189	171	142	150
Underhållsfond kr/kvm	270	286	235	148	1 308
Sparande kr/kvm*	158	160	205	264	246
Ränta kr/kvm	149	146	107	49	23
Skuldsättning kr/kvm*	4 867	5 020	4 216	3 292	1 872
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 578	5 645	4 742	3 702	2 105
Räntekänslighet %*	8,4	7,2	6,2	5,0	2,9

* 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.

Upplysning vid förlust:

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftkostnader och ökade kostnader för avskrivningar. Föreningen följer kontinuerligt kostnaderna och vid behov justerar avgifterna.

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	2 114 507	0	0	11 783 111	4 031 308	-2 254 614
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 254 614	2 254 614
Reservering underhållsfond				1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 451 273	1 451 273	
Årets resultat						-505 682
Vid årets slut	2 114 507	0	0	11 331 838	2 227 967	-505 682

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 776 694
Årets resultat	-505 682
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 451 273
Summa	1 722 285

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 722 285

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	35 691 656	33 851 351
Övriga rörelseintäkter	Not 3	312 913	212 915
Summa		36 004 569	34 064 266
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−20 253 111	−18 600 857
Övriga externa kostnader	Not 5	−1 776 441	−1 882 624
Personalkostnader	Not 6	−2 205 274	−1 337 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−6 007 123	−3 278 995
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	−4 677 415
Summa rörelsekostnader		−30 241 950	−29 777 684
Rörelseresultat		5 762 619	4 286 583
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 260	4 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−6 270 561	−6 546 022
Summa finansiella poster		−6 268 301	−6 541 197
Resultat efter finansiella poster		−505 682	−2 254 614
Årets resultat		−505 682	−2 254 614



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	209 517 501	211 732 948
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	7 169 602	7 553 801
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	3 424 803	2 015 115
Summa materiella anläggningstillgångar		220 111 906	221 301 864
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	2 058 000	2 058 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 058 000	2 058 000
Summa anläggningstillgångar		222 169 906	223 359 864
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	73 383	10 593
Övriga fordringar	Not 16	562 351	508 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	1 397 942	1 399 145
Summa kortfristiga fordringar		2 033 676	1 917 913
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	3 673 742	4 182 113
Summa kassa och bank		3 673 742	4 182 113
Summa omsättningstillgångar		5 707 418	6 100 026
Summa tillgångar		227 877 324	229 459 890

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 114 507	2 114 507
Fond för yttre underhåll	11 331 838	11 783 111
Summa bundet eget kapital	13 446 345	13 897 618
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 227 967	4 031 308
Årets resultat	-505 682	-2 254 614
Summa fritt eget kapital	1 722 285	1 776 694
Summa eget kapital	15 168 630	15 674 312
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	133 274 081
Summa långfristiga skulder	133 274 081	164 450 893
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	70 943 904
Leverantörsskulder	Not 20	1 390 352
Skatteskulder	Not 21	108 246
Övriga skulder	Not 22	1 832 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	5 159 336
Summa kortfristiga skulder	79 434 612	49 334 685
Summa eget kapital och skulder	227 877 324	229 459 890



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	5 762 619	4 286 583
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 007 123	3 278 995
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		4 677 415
	11 769 742	12 242 992
Erhållen ränta	1 983	4 825
Erlagd ränta	-6 291 416	-6 390 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 480 309	5 857 268
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-115 486	-417 710
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 417 761	-621 365
Kassaflöde från den löpande verksamheten	6 782 584	4 818 193
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-3 343 428	-117 025 890
Investeringar i inventarier	-64 049	-4 588 054
Investeringar i pågående byggnation	-1 409 688	83 203 732
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 817 165	-38 410 212
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 473 790	-6 622 018
Upptagna lån	0	39 699 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 473 790	33 076 982
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-508 371	-515 037
Likvida medel vid årets början	4 182 113	4 697 150
Likvida medel vid årets slut	3 673 742	4 182 113
Kassa och Bank BR	3 673 742	4 182 113



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.

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
Byggnad stomme	Linjär	102
Byggnad dörrar	Linjär	25
Byggnad tak	Linjär	70
Byggnad entrépartier	Linjär	50
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	25
Byggnad hiss	Linjär	25
Byggnad specialanpassning	Linjär	25
Byggnadsinventarier	Linjär	25
Byggnad vatten o avlopp	Linjär	50
Byggnad balkonger	Linjär	50
Solceller	Linjär	30
Elladdplatser	Linjär	30

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	24 348 958	23 417 568
Årsavgifter, lokaler	212 448	204 276
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-69 177	-69 177
Hyror, lokaler	3 055 218	2 932 081
Hyror, garage	682 532	681 562
Hyror, p-platser	1 583 630	1 550 394
Hyror, övriga	14 177	22 330
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-329 958	-416 221
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-58 885	-58 593
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-91 250	-72 950
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-1 200	0
Rabatter	-16 158	-4 980
Bränsleavgifter, bostäder	5 199 848	4 934 879
Debiterad fastighetsskatt-	14 940	14 940
Övriga lokalintäkter	-18 648	-18 648
Övriga avgifter	167 508	66 379
Balkonginglasning	654 840	349 390
Övriga ersättningar	255 141	171 974
Övriga sidointäkter	87 703	146 167
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-19
Summa nettoomsättning	35 691 656	33 851 351

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	64 527	0
Övriga rörelseintäkter	248 386	212 915
Summa övriga rörelseintäkter	312 913	212 915



Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 451 273	-891 653
Reparationer	-1 033 469	-1 075 796
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-1 109 792	-1 011 395
Tomträttsavgäld	-2 544 264	-2 544 264
Arrendeavgifter	-102 200	-97 534
Försäkringspremier	-451 217	-402 875
Kabel- och digital-TV	-219 036	-195 020
Återbäring från Riksbyggen	2 200	600
Systematiskt brandskyddsarbete	-79 286	-126 463
Serviceavtal	-63 963	-37 656
Obligatoriska besiktningar	-386 778	-327 551
Bevakningskostnader	-509 388	-423 051
Snö- och halkbekämpning	-284 389	-148 522
Drift och förbrukning, övrigt	0	-100 000
Förbrukningsinventarier	-656 169	-122 663
Vatten	-1 212 208	-1 086 456
Fastighetsel	-1 207 642	-1 360 432
Uppvärmning	-5 409 408	-5 332 071
Sophantering och återvinning	-1 016 450	-982 975
Förvaltningsarvode drift	-2 518 379	-2 335 080
Summa driftskostnader	-20 253 111	-18 600 857

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-522 314	-528 174
Lokalkostnader	0	-1 000
IT-kostnader	-55 804	-57 783
Arvode, yrkesrevisorer	-49 700	-63 560
Övriga förvaltningskostnader	-694 412	-897 773
Kreditupplysningar	-30 979	-6 339
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-217 028	-118 104
Kontorsmateriel	-69 316	-47 989
Telefon och porto	-26 861	-26 052
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-26	0
Medlems- och föreningsavgifter	-40 640	-40 640
Konsultarvoden	-24 080	-15 814
Bankkostnader	-19 893	-21 043
Övriga externa kostnader	-25 388	-58 353
Summa övriga externa kostnader	-1 776 441	-1 882 624



Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-257 277	-988
Lön till övrig personal	-493 060	-476 891
Uttagsskatt	-74 199	0
Styrelsearvoden	-235 660	-240 071
Sammanträdesarvoden	-108 522	-137 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-481 060	-158 382
Övriga kostnadsersättningar	-1 500	-4 306
Pensionskostnader	-62 940	-22 660
Övriga personalkostnader	-4 000	-3 518
Sociala kostnader	-487 056	-293 726
Summa personalkostnader	-2 205 274	-1 337 793

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer.

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-5 187 391	-3 115 943
Avskrivning Markanläggningar	-371 484	-40 326
Avskrivning Installationer	-448 248	-122 725
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-6 007 123	-3 278 995

Not 8 Övriga rörelsekostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-4 677 415
Summa övriga rörelsekostnader	0	-4 677 415

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	277	525
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 703	2 620
Övriga ränteintäkter	280	1 680
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 260	4 825

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-6 270 561	-5 992 467
Övriga finansiella kostnader	0	-553 555
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-6 270 561	-6 546 022



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnadnader	291 971 524	192 192 093
Markanläggning	7 029 440	5 173 299
	299 000 964	197 365 392
Årets anskaffningar		
Anskaffning (fasad, balkong och markanläggning)	0	31 807 043
Omklassificering från pågående projekt	0	85 218 847
Hyresgäst Anpassning lokal	3 343 428	0
	3 343 428	117 025 890
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-15 390 318
	0	-15 390 318
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	304 344 392	299 000 964
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-86 330 847	-93 927 807
Markanläggningar	-937 169	-896 843
Fördelas	0	
	-87 268 016	-94 824 650
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 187 391	-3 115 943
Årets avskrivning markanläggningar	-371 484	-40 326
Årets utrangeringar byggnad	0	10 712 903
	-5 558 875	7 556 634
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-92 826 891	-87 268 016
Restvärde enligt plan vid årets slut	209 517 501	211 732 948
Varav		
Byggnad	203 796 714	205 640 677
Markanläggningar	5 720 787	6 092 271
Taxeringsvärden		
Bostäder	377 000 000	274 000 000
Lokaler	23 400 000	18 200 000
Totalt taxeringsvärde	400 400 000	292 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>306 200 000</i>	<i>208 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>94 200 000</i>	<i>83 600 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	168 111	168 111
Skalskydd porttele	4 324 909	
Solcellsanläggning	3 983 111	3 983 111
Nödbelysning	263 145	
	8 739 276	4 151 222
Årets anskaffningar		
Skalskydd porttele	0	4 324 909
Installation kameror källare	64 049	0
Nödbelysning punkthus	0	263 145
	64 049	4 588 054
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 803 325	8 739 276
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-168 111	-168 111
Installationer	-1 017 364	-894 639
Omklassificeringar ack avskr solceller		0
	-1 185 475	-1 062 750
Årets avskrivningar		
Installationer	-448 248	-122 725
	-448 248	-122 725
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-168 111	-168 111
Installationer	-1 465 612	-1 017 364
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 633 723	-1 185 475
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 169 601	7 553 801
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Kameror	54 441	0
Skalskydd porttelefon	4 012 554	4 300 882
Installationer (solceller)	2 858 466	2 991 236
Nödbelysning hissar punkthus	244 140	261 683

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Ombyggnation lokal MVC	2 015 115	2 015 115
Omklassificerat under året	-2 015 115	
Återställning gårdar	3 424 803	
Vid årets slut	3 424 803	2 015 115

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000
Summa andra långfristiga fordringar	2 058 000	2 058 000

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	70 687	6 497
Kundfordringar	2 696	4 096
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	73 383	10 593

Not 16 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	316 607	116 242
Momsfordringar	245 744	391 933
Summa övriga fordringar	562 351	508 175

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	277	0
Förutbetalda försäkringspremier	480 886	451 217
Förutbetalda driftkostnader	77 577	107 151
Förutbetalt förvaltningsarvode	137 281	132 044
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	277	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 577	72 668
Förutbetald tomträttsavgäld	636 066	636 066
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 397 942	1 399 145

Not 18 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	117 130	597 768
Transaktionskonto	3 556 613	3 584 344
Summa kassa och bank	3 673 742	4 182 113



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	204 217 985	206 691 775
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 096 220	-783 780
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-68 847 684	-41 457 102
Långfristig skuld vid årets slut	133 274 081	164 450 893

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,22%	2025-04-30	99 000,00	0,00	99 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,55%	2025-07-30	150 245,00	0,00	150 245,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,53%	2026-12-30	798 000,00	0,00	15 960,00	782 040,00
STADSHYPOTEK	2,55%	2026-03-11	5 146 540,00	0,00	60 000,00	5 086 540,00
STADSHYPOTEK	2,55%	2026-03-23	1 208 000,00	0,00	15 000,00	1 193 000,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-04-30	1 126 620,00	0,00	22 760,00	1 103 860,00
STADSHYPOTEK	3,92%	2026-04-30	13 326 390,00	0,00	67 305,00	13 259 085,00
STADSHYPOTEK	2,55%	2026-02-27	5 144 224,00	0,00	60 000,00	5 084 224,00
STADSHYPOTEK	2,55%	2026-03-03	14 686 250,00	0,00	155 000,00	14 531 250,00
STADSHYPOTEK	3,09%	2026-07-30	7 212 755,00	0,00	144 980,00	7 067 775,00
STADSHYPOTEK	2,81%	2026-12-30	1 991 000,00	0,00	39 820,00	1 951 180,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2027-01-30	5 271 178,00	0,00	0,00	5 271 178,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2027-01-30	5 278 730,00	0,00	0,00	5 278 730,00
STADSHYPOTEK	3,33%	2027-06-01	3 505 000,00	0,00	0,00	3 505 000,00
STADSHYPOTEK	2,67%	2027-06-01	3 625 000,00	0,00	36 250,00	3 588 750,00
STADSHYPOTEK	3,21%	2027-07-30	2 587 000,00	0,00	52 000,00	2 535 000,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2027-09-30	9 230 000,00	0,00	0,00	9 230 000,00
STADSHYPOTEK	2,91%	2027-12-30	824 000,00	0,00	16 480,00	807 520,00
STADSHYPOTEK	2,74%	2027-12-30	1 387 000,00	0,00	27 740,00	1 359 260,00
STADSHYPOTEK	3,82%	2028-04-30	14 020 000,00	0,00	340 000,00	13 680 000,00
STADSHYPOTEK	3,81%	2028-06-01	2 825 000,00	0,00	0,00	2 825 000,00
STADSHYPOTEK	2,79%	2028-06-01	3 625 000,00	0,00	36 250,00	3 588 750,00
STADSHYPOTEK	2,87%	2028-12-01	5 587 843,00	0,00	0,00	5 587 843,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2026-01-30	13 680 000,00	0,00	170 000,00	13 510 000,00
STADSHYPOTEK	3,58%	2029-03-30	3 318 000,00	0,00	0,00	3 318 000,00
STADSHYPOTEK	3,58%	2029-03-30	4 844 000,00	0,00	0,00	4 844 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2030-06-01	18 125 000,00	0,00	0,00	18 125 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2032-06-30	7 977 000,00	0,00	165 000,00	7 812 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2032-06-30	24 641 000,00	0,00	400 000,00	24 241 000,00
STADSHYPOTEK	3,40%	2032 06 30	25 452 000,00	0,00	400 000,00	25 052 000
Summa			206 691 775,00	0,00	2 473 790,00	204 217 985,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 096 220 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 000 000 kr årligen. Skulden uppgår till 188 123 000 om 5 år.

Differensen på grund av felavisering från banken under 2024.

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

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	73 149	1 513 399
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 317 203	49 121
Summa leverantörsskulder	1 390 352	1 562 521

Not 21 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	103 457	95 170
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	4 789	9 057
Summa skatteskulder	108 246	104 227

Not 22 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	452 818	0
Medlemmarnas reparationsfonder	1 227 766	1 197 464
Skuld för moms	-16 135	-1 294
Skuld sociala avgifter och skatter	149 922	59 304
Avräkning hyror och avgifter	0	7 312
Clearing	18 404	9 722
Summa övriga skulder	1 832 774	1 272 508

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	88 171	55 229
Upplupna sociala avgifter	138 000	119 000
Upplupna räntekostnader	671 963	692 818
Upplupna driftskostnader	3 168	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	29 248	0
Upplupna elkostnader	104 403	119 693
Upplupna vattenavgifter	107 917	95 018
Upplupna värmekostnader	597 086	596 648
Upplupna kostnader för renhållning	427	0
Upplupna revisionsarvoden	55 000	55 000
Upplupna styrelsearvoden	461 330	397 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	176 640	220 828
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 725 985	1 803 313
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 159 336	4 154 547

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	207 352 400	207 252 400

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 27 april- 2026

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Magnus Nilsson,

Johannes Haid,

Johan Mattsson,

David Franzén,

Marie Pettersson,

Katja Wennström,

Carina Andersson,

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

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Birger Brodahl
Förtroendevald revisor

Anne-Christine Sundqvist
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576620125

Dokument

Årsredovisning 2025 Kolarhagen
Huvuddokument
26 sidor
Startades 2026-04-28 09:36:28 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA1)
Färdigställt 2026-05-04 15:12:46 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Magnus Nilsson (MN) ordforande@kolarhagen.se Signerade 2026-04-28 10:57:04 CEST (+0200)	Johannes Haid (JH) johannes.haid@live.se Signerade 2026-04-28 12:14:55 CEST (+0200)
Johan Mattsson (JM) johan.mattsson1@hotmail.com Signerade 2026-04-28 10:16:01 CEST (+0200)	David Franzén (DF) david.franzen.df@gmail.com Signerade 2026-04-28 09:52:16 CEST (+0200)
Marie Pettersson (MP) marie.pettersson0959@gmail.com Signerade 2026-04-28 20:57:31 CEST (+0200)	Katja Wennström (KW) fina1965@hotmail.se Signerade 2026-04-30 11:19:36 CEST (+0200)
Carina Andersson (CA2) carina.andersson@riksbyggen.se Signerade 2026-04-28 13:59:53 CEST (+0200)	Birger Brodahl (BB) birger_brodahl@hotmail.com Signerade 2026-05-04 11:16:51 CEST (+0200)
Anne-Christine Sundsqvist (AS) anciesundqvist@gmail.com Signerade 2026-05-03 13:36:29 CEST (+0200)	Annelie Finnberg Skoog (AFS) annelie.finnberg.skoog@se.ey.com Signerade 2026-05-04 15:12:46 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557576620125

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 bostadsrättsförening Västeråshus nr 17 Kolarhagen, org.nr 778000-5034

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråshus nr 17 Kolarhagen 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Den förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggen bostadsrättsförening Västeråshus nr 17 Kolarhagen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor

Anne-Christine Sundqvist
Förtroendevald revisor

Birger Brodahl
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577122009

Dokument

25 Revisionsberättelse med förtroendevalda

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-05-04 11:31:17 CEST (+0200) av Carina

Andersson (CA)

Färdigställt 2026-05-04 15:14:10 CEST (+0200)

Initierare

Carina Andersson (CA)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

Signerare

Anne-Christine Sundqvist (AS)

anciesundqvist@gmail.com

Signerade 2026-05-04 12:49:39 CEST (+0200)

Birger Brodahl (BB)

birger_brodahl@hotmail.com

Signerade 2026-05-04 11:34:43 CEST (+0200)

Annelie Finnberg Skoog (AFS)

annelie.finnberg.skoog@se.ey.com

Signerade 2026-05-04 15:14:10 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 innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra 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 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 ränteutgifter 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 V-Ås 17,Kolarhag

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RBF V-Ås
17,Kolarhag 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

