

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Västeråshus nr 32
Org nr: 716412-1894



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 32

Tid: **Måndagen den 4 maj 2026 kl 18.00**

Lokal: **Oxbackens servicehus, Restaurangen**

- 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. I tur att avgå är ordinarie ledamöterna Bo Lundkvist, Håkan Falknäs och Börje Nilsson samt suppleanterna Rolf Bennström, Albin Göransson och Andreas Njord.
- 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 fläderträd
 - 2. Motion gällande parkeringsplats för promenadscootrar/elscootrar
- 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 till stämman

FLÄDERTRÄD

Det har vid flertal tillfällen omtalas att fläderträdet på innergården utanför västermalmsgatan 11 skall tas bort.

Stämman ska besluta om borttagning av detta träd med motiveringen :

Trädet står för nära vår altan och har därför resulterat i att det skjuter iväg skott som tyvärr kommer upp överallt.

Trädgårdsmästare Mari som arbetade här tidigare ansåg att trädet behövde tas bort och hjälpte oss ett flertal gånger med att gräva bort stora skott/rötter som sedemera hade kunnat förstöra vår uteplats/altan. Olyckligt om skotten kommer upp under altanen. Trädet är alltså närmast vår altan.

Evamarianne och Jens Eklund

Västermalmsgatan 11

72461 västerås

Lägenhet 092

Styrelsens svar på motion gällande fläderträd.

Styrelsen bifaller motionen och ansvarar för genomförandet.

Motion till årsstämman 2026 i BRF Västeråshus 32

Parkeringsplats för promenadscootrar/elscootrar

Bakgrund:

Bil, motorcykel eller cykel är inte möjliga transportmedel för en del av oss när vi önskar ta oss ut hemifrån. Ej heller räcker rollator och stavar som redskap en längre sträcka.

Förflyttningsredskap/hjälpmiddel har utvecklats för dessa situationer, ett är promenadscooter/elscooter.

En promenadscooter har bly- eller litiumbatteri. Detta behöver laddas. Under vintermånaderna, om den inte brukas, räcker det med en gång/månad. Ett batteri i dessa transportmedel klarar temperaturer mellan + 5 till 25 grader. Under minus 0 grader skadas batteriet.

Kallgaraget på nedre plan på Kristinagatan och garagelängan vid Norra Floragatan 30 visar på flera minusgrader då temperaturen ute varit minus 5 grader ett antal nätter. Alltså är dessa ej lämpliga under vintern.

Styrelsen erhöll skrivelse i ämnet 250904 och 251102 och med intresse och välvilja behandlades delar av den. Genom arbetet har mått på utrymmen samt lämpliga åtgärder antecknats av Hans Eek och Christina Gustafsson.

Motivering:

För vissa är promenadscooter/elscooter det enda förflyttningshjälpmedlet. Medlemmarna kan inte skaffa dessa utan att ha parkeringsplats.

Förslag:

Att parkeringsplats skapas för promenadscootrar.

Att parkeringen ligger nära brukaren är nödvändigt.

Att under vintermånaderna parkera två scootrar i cykelförrådet på

Norra Floragatan 30, där markering utförs för scootrarna.

Att ytterligare parkeringsplatser skapas på följande platser:

- En av de åtta platserna i garagagelängan på Norra Floragatan 30 får isolerande väggar, blir varmare. Detta möjliggör parkering för fyra scootrar.
- Utrymmet mellan huskropparna på Djäknebergsgatan 3A åtgärdas för parkering av tre till fyra scootrar.
- Utrymmet mellan huskropparna på Västermalmsgatan 5 åtgärdas för parkering av tre till fyra scootrar.

Att säker parkering skapas. Trots att godkända lås används sker stölder.

Kostnad:

Parkering i cykelförrådet genererar kostnad för markering.

- Kostnad för att isolera en plats i garagelängan på Norra Floragatan 30 har ej tagits fram.

- b och c) Kostnad för utrymmet mellan huskropparna Djäknebergsgatan 3A och Västermalmsgatan 5 har delvis undersökts.
Branddörr och skydd mot insyn kan bland annat behövas.

Tacksamma om motionen bifalles så att parkering kan erbjudas.

Västerås 2026-01-26

Christina Gustafsson
Norra Floragatan 26 B, lgh 1304
724 61 Västerås

Solveig Ejdeblom
Norra Floragatan 30, lgh 1302
724 61 Västerås

Styrelsens svar på motion angående parkeringsplats för promenadscootrar/elscootrar

Kommunens biståndshandläggare/arbetsterapeuter prövar efter ansökan av boende behovet av bostadsanpassning för förvaring av Promendscooter.

Vår Brf bör inte ta över eller föregripa det kommunala ansvaret.

Styrelsen föreslår stämman att avslå motionen.

Text till Årsredovisningen från styrelsen

Den avgående styrelsen har under styrelseåret hållit möten en gång i månaden. Utöver det har styrelsen haft möten med entreprenörer, leverantörer och med vår grannförening Oxbacken 1 och då har arbetsgrupper om 2-4 ledamöter engagerats. De styrelseöverskridande motionerna från 2023/2024 har vi jobbat vidare på.

Styrelsearbetet har varit lätt i så måtto att det bedrivits med god stämning och utan stora meningsskiljaktigheter trots relativt "tungjobbade" frågor med avtal och kartläggning av kostnadsdrivande poster som energi och förvaltning. Det för att kunna påverka våra kostnader över tid.

Under lättsamma former har vi tackat av Riksbyggens mångåriga representant i vår styrelse, Lena Wiséen-Bergström, i samband med styrelsens traditionsenliga julmiddag. Lena har ersatts av Stefan Jonäll.

Den avgående styrelsen tackar för visat stöd och förtroende och önskar den tillträdande styrelsen varmt lycka till med det fortsatta arbetet.

Medlemsvinst

Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråhus nr 32 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 4 700 kronor i återbäring.

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 32 för 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-06-08. Nuvarande stadgar registrerades 2025-05-21.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 24% till 53%.

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 202 % till 297 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 470 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 684 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Karin 7 och Karola 12 i Västerås kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 147 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 1983. Fastigheternas adress är Djälknebergsgatan 1 A-D, 3 A-3 C, Västermalmsgatan 5-15, Västermalmsgatan 10, Oxbacksgatan 4-12 samt Norra Floragatan 25, 26 A-26 B, 27 A- 27 B, 28 A- 28 F, 29 A-29 C, 30.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	26
2 rum och kokvrå	34
3 rum och kök	63
4 rum och kök	10
5 rum och kök	12



Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	2	
Antal garage	67	
Antal p-platser	70	
Antal p-platser	15	

Total bostadsarea 10 807 m²

Total lokalarea 173 m²

Årets taxeringsvärde 192 196 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 171 973 000 kr

Riksbyggens kontor i Västerås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel (yttre skötsel och lokalvård)
Mälarenergi	Fjärrvärme
Mälarenergi	Vatten
Mälarenergi	Elnät & elhandel
Avarn Security	Störningsjour
Kone AB	Serviceavtal för hissar
Tele2	Kabel-TV
Hörmann	Serviceavtal garageport

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 672 tkr och planerat underhåll för 366 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 3 695 tkr per år för de närmaste 30 åren, vilket motsvarar en kostnad på 337 kr/m².

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 4 072 tkr (371 kr/m²).



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation av bredband	2004
Tvättstuga	2005
Ventilationsanläggning	2012
Porttelefonsystem	2012
Målning av trapphus	2013
Byte av belysningsarmaturer i trapphus, loftgångar och gårdar	2013
Ventilationsanläggning	2013
Del av tvättutrustning	2014
Byte av brf:s två undercentraler	2014
Del av tvättutrustning	2015
Hissar	2015
Huskropp utvändigt	2016
Markytor	2016
Hissar	2017
Plåtfasader	2017
Hissar	2018
Huskropp utvändigt	2018
Infodring bottenstam	2019
Takrenovering	2019
Vindskivor, takfot o plåtdetaljer yttertak	2020
Ventilbyte	2020
Ny torktumlare o mangel	2020
Fönster	2021
Relining	2023
Nya dörrar	2023
Ny tvättmaskin	2023
Relining	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen; nytt torkskåp	43 625
Installationer; uppgradering nödtelefon i hissar	40 006
Garage och p-platser; byte av avvattningsystem mm p-garage	282 074



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Bo Lundkvist	Ordförande	2026
Håkan Falknäs	Sekreterare	2026
Sirpa Koivisto	Vice Ordförande	2027
Börje Nilsson	Ledamot	2026
Hans Eek	Ledamot	2027
Stefan Jonäll	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albin Göransson	Suppleant	2026
Andreas Njord	Suppleant	2026
Rolf Bennström	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Registrerat revisionsbolag	2026
Ulf Carlson	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ingela Lindgren	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabeth Stanley	2026
Åsa Klovegård	2026

Föreningens firma tecknas föredom 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 197 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 196 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6 % och värmeavgiften med 20 %.

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

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 739 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.

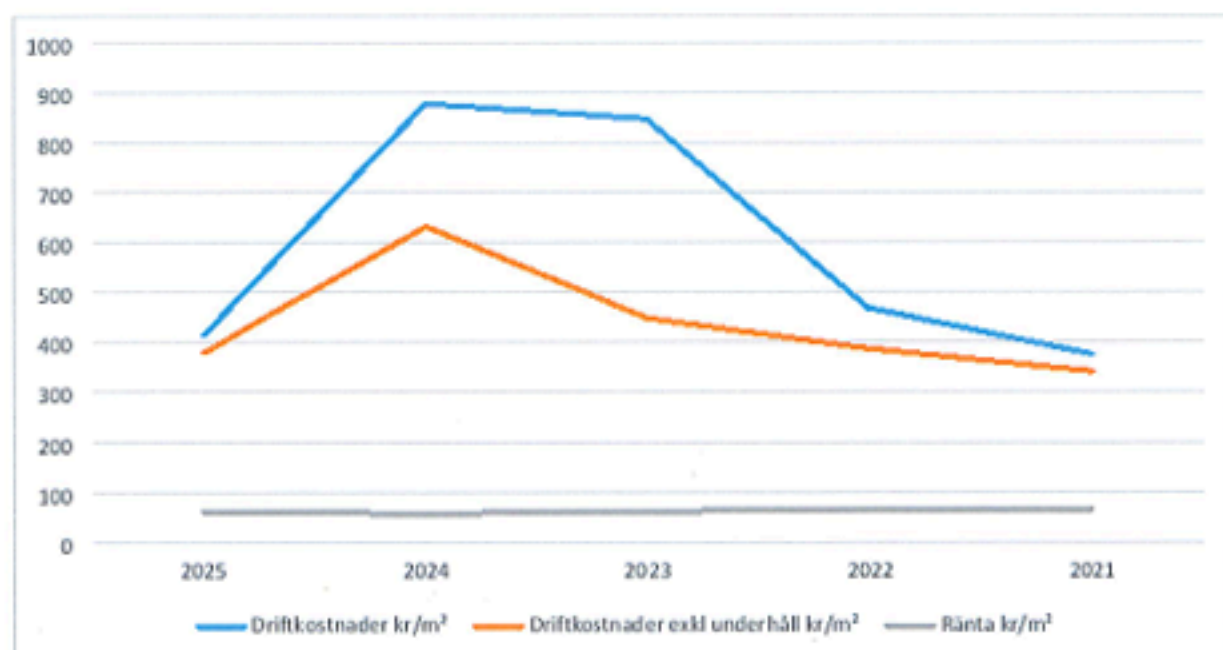
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	10 018	9 359	9 175	9 037	9 016
Rörelsens intäkter	10 198	10 389	9 811	9 152	9 073
Resultat efter finansiella poster*	2 213	-2 776	-2 691	831	1 718
Årets resultat	2 213	-2 776	-2 691	831	1 718
Resultat exkl avskrivningar	3 684	-1 305	-1 234	2 284	3 158
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-388	-4 997	-4 992	-1 201	-379
Balansomslutning	49 254	47 187	52 338	55 498	59 869
Årets kassaflöde	3 665	-3 943	-2 012	-3 011	1 481
Soliditet %*	27	23	26	30	26
Likviditet %	53	24	113	270	185
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	82	86	91	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	850	790	782	768	768
Driftkostnader kr/kvm	412	877	846	466	377
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	378	630	448	386	340
Energikostnad kr/kvm*	191	183	178	173	160
Underhållsfond kr/kvm	1 732	1 304	1 305	1 361	1 124
Reservering till underhållsfond kr/kvm	371	336	342	317	322
Sparande kr/kvm*	375	128	286	288	324
Ränta kr/kvm	62	59	60	65	66
Skuldsättning kr/kvm*	3 094	3 152	3 215	3 393	3 872
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 144	3 203	3 266	3 447	3 934
Räntekänslighet %*	3,7	4,1	4,2	4,5	5,1

* 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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 817 149	15 314 491	-4 334 284	-2 775 565
Disposition enl. årsstämmebeslut			-2 775 565	2 775 565
Reservering underhållsfond		4 072 000	-4 072 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-365 705	365 705	
Årets resultat				2 213 343
Vid årets slut	2 817 149	19 020 786	-10 816 144	2 213 343

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 109 849
Årets resultat	2 213 343
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 072 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	365 705
Summa	-8 602 801

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 602 801**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 018 150	9 358 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	179 438	1 029 739
Summa rörelseintäkter		10 197 588	10 388 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 520 586	-9 624 283
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 240 854	-1 389 755
Personalkostnader	Not 6	-117 084	-136 261
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 470 336	-1 470 336
Summa rörelsekostnader		-7 348 860	-12 620 634
Rörelseresultat		2 848 728	-2 231 981
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	45 675	99 309
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-681 061	-642 893
Summa finansiella poster		-635 386	-543 584
Resultat efter finansiella poster		2 213 343	-2 775 565
Årets resultat		2 213 343	-2 775 565



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 037 748	42 490 511
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	136 187	153 759
Summa materiella anläggningstillgångar		41 173 935	42 644 270
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		41 185 935	42 656 270
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7 315	17 470
Övriga fordringar	Not 13	369 581	540 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	585 398	532 932
Summa kortfristiga fordringar		962 294	1 090 403
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 105 729	3 440 238
Summa kassa och bank		7 105 729	3 440 238
Summa omsättningstillgångar		8 068 023	4 530 641
Summa tillgångar		49 253 958	47 186 912



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 817 149	2 817 149
Fond för yttre underhåll		19 020 786	15 314 491
Summa bundet eget kapital		21 837 935	18 131 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 816 144	-4 334 284
Årets resultat		2 213 343	-2 775 565
Summa fritt eget kapital		-8 602 801	-7 109 849
Summa eget kapital		13 235 134	11 021 791
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	20 844 558	17 261 843
Summa långfristiga skulder		20 844 558	17 261 843
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 132 742	17 350 697
Leverantörsskulder		496 179	351 750
Övriga skulder	Not 17	155 188	157 251
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 390 156	1 043 579
Summa kortfristiga skulder		15 174 266	18 903 278
Summa eget kapital och skulder		49 253 958	47 186 912



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 848 728	-2 231 981
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 470 336	1 470 336
	4 319 064	-761 645
Erhållen ränta	6 023	99 309
Erlagd ränta	-635 372	-633 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 689 715	-1 296 225
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	167 761	-261 878
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	443 254	-1 699 679
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 300 731	-3 257 782
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-685 240	-685 240
Amortering, betalas 2 januari 2026	50 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-635 240	-685 240
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	3 665 491	-3 943 022
Likvida medel vid årets början	3 440 238	7 383 260
Likvida medel vid årets slut	7 105 729	3 440 238
Kassa och Bank BR	7 105 729	3 440 238



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Markinventarier	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	10

Mark 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	7 987 428	7 535 292
Hyror, lokaler	42 768	42 768
Hyror, garage	375 220	371 305
Hyror, p-platser	344 737	342 795
Hyror, övriga	28 200	50 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-42 912	-42 912
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 000	-884
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 641	-925
Rabatter	-1 000	-1 200
Bränsleavgifter, bostäder	1 200 972	1 001 760
Elavgifter	18 558	7 157
Övriga ersättningar	70 834	53 077
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-15	-19
Summa nettoomsättning	10 018 150	9 358 914

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	17 336	14 982
Försäkringsersättningar	162 102	1 014 757
Summa övriga rörelseintäkter	179 438	1 029 739

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-365 705	-2 705 191
Reparationer	-671 975	-3 226 359
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-299 388	-297 340
Försäkringspremier	-194 026	-173 241
Kabel- och digital-TV	-343 996	-342 833
Återbäring från Riksbyggen	4 700	1 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 600	-5 700
Serviceavtal	-14 501	-12 083
Obligatoriska besiktningar	-104 711	-215 309
Bevakningskostnader	-788	-6 200
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-1 475
Snö- och halkbekämpning	-102 109	-170 503
Drift och förbrukning, övrigt	0	-88 190
Förbrukningsinventarier	-11 985	-20 681
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 074
Vatten	-308 940	-287 092
Fastighetsel	-467 339	-458 571
Uppvärmning	-1 319 031	-1 261 447
Sophantering och återvinning	-272 610	-285 548
Förvaltningsarvode drift	-41 582	-66 747
Summa driftskostnader	-4 520 586	-9 624 283

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-967 864	-931 250
Lokalkostnader	-200	-500
IT-kostnader	-20 601	-25 927
Arvode, yrkesrevisor	-41 150	-48 625
Övriga förvaltningskostnader	-57 122	-267 744
Kreditupplysningar	-2 563	-1 031
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 022	-16 617
Kontorsmateriel	-14 833	-16 289
Telefon och porto	-8 199	-2 616
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3 980
Medlems- och föreningsavgifter	-11 760	-11 760
Konsultarvoden	-28 510	0
Bankkostnader	-5 824	-5 839
Övriga externa kostnader	-34 206	-57 578
Summa övriga externa kostnader	-1 240 854	-1 389 755

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-47 756	-64 080
Sammanträdesarvoden	-37 680	-37 230
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 640	-16 829
Sociala kostnader	-15 008	-18 122
Summa personalkostnader	-117 084	-136 261

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 417 620	-1 417 620
Avskrivning Markinventarier	-35 143	-35 143
Avskrivning Installationer	-17 573	-17 573
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 470 336	-1 470 336

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 100	147
Övriga ränteintäkter	43 575	99 162
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	45 675	99 309



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-680 527	-642 509
Övriga räntekostnader	-60	-84
Övriga finansiella kostnader	-474	-300
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-681 061	-642 893

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	70 881 000	70 881 000
Mark	5 864 000	5 864 000
Markinventarier	702 868	702 868
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	77 447 868	77 447 868

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-34 834 355	-33 416 735
Markanläggningar	-123 002	-87 858
	-34 957 357	-33 504 593

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 417 620	-1 417 620
Årets avskrivning markinventarier	-35 143	-35 143
	-1 452 763	-1 452 763

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-36 410 120	-34 957 356
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	34 629 025	36 046 645
Mark	5 864 000	5 864 000
Markinventarier	544 723	579 866

Taxeringsvärden

Bostäder	187 600 000	166 200 000
Lokaler	4 596 000	5 773 000

Totalt taxeringsvärde

	192 196 000	171 973 000
<i>varav byggnader</i>	<i>131 721 000</i>	<i>119 692 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>60 475 000</i>	<i>52 281 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	201 823	201 823
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	201 823	201 823
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-48 064	-30 491
	-48 064	-30 491
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 573	-17 573
	-17 573	-17 573
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-26 098	-26 098
Installationer	-39 538	-4 393
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-65 636	-30 491
Restvärde enligt plan vid årets slut	136 187	153 759
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	136 187	153 759

Not 12 Andra långfristiga fordringar

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

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	5 048	7 096
Skattekonto	350 026	311 331
Andra kortfristiga fordringar	14 507	221 574
Summa övriga fordringar	369 581	540 001

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteutgifter	39 652	0
Förutbetalda försäkringspremier	206 724	194 026
Förutbetalda driftkostnader	2 363	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	248 908	241 966
Förutbetald kabel-tv-avgift	85 722	85 718
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	1 932
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	923	9 290
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	585 398	532 932

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 438 396	2 438 396
Transaktionskonto	4 667 334	1 001 843
Summa kassa och bank	7 105 729	3 440 238

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	33 977 300	34 612 540
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-675 539	-685 240
	-12 457 203	-16 665 457
Långfristig skuld vid årets slut	20 844 558	17 261 843

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,34%	2026-10-30	3 288 793,00	0,00	37 372,00	3 251 421,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2026-10-30	3 288 794,00	0,00	37 372,00	3 251 422,00
STADSHYPOTEK	2,46%	2026-10-30	6 219 403,00	0,00	100 000,00	6 119 403,00
STADSHYPOTEK	2,85%	2027-01-30	4 387 548,00	0,00	136 048,00	4 251 500,00
STADSHYPOTEK	2,69%	2027-12-01	3 121 160,00	0,00	78 028,00	3 043 132,00
STADSHYPOTEK	2,44%	2028-06-30	6 252 722,00	0,00	200 000,00	6 052 722,00
STADSHYPOTEK	1,21%	2028-12-01	3 202 000,00	0,00	40 000,00	3 162 000,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2030-12-01	4 852 120,00	0,00	56 420,00	4 795 700,00
Summa			34 612 540,00	0,00	685 240,00	33 927 300,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra 3 lån som därför klassificeras som en kortfristig skuld. Under nästa år ska föreningen amortera 675 539 kr varför den del av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 377 695 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. 30 549 605 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	87 227	0
Medlemmarnas reparationsfonder	63 539	63 539
Övriga skulder	0	88 190
Skuld för moms	4 132	5 232
Clearing	290	290
Summa övriga skulder	155 188	157 251

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	32 960	32 000
Upplupna räntekostnader	114 558	68 869
Upplupna driftskostnader	17 030	30 053
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	30 580	51 093
Upplupna elkostnader	41 268	45 024
Upplupna vattenavgifter	27 080	25 240
Upplupna värmekostnader	144 682	143 268
Upplupna kostnader för renhållning	416	3 386
Upplupna revisionsarvoden	40 000	38 500
Upplupna styrelsearvoden	131 840	128 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	809 243	478 146
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 390 156	1 043 579

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	74 784 000	74 784 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

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 30 mars 2026

Årsredovisningen undertecknas det datum som framgår av den elektroniska signaturen.

Bo Lundkvist,

Håkan Falknäs

Sirpa Koivisto,

Börje Nilsson,

Hans Eek,

Stefan Jonäll,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signature.

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

Ulf Carlson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574092283

Dokument

Årsredovisning 251231 219032

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2026-03-30 10:37:38 CEST (+0200) av Monica

Lindgren (ML)

Färdigställt 2026-04-01 11:10:45 CEST (+0200)

Initierare

Monica Lindgren (ML)

Riksbyggen

monica.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Bo Lundkvist (BL) lundkvist561@hotmail.se Signerade 2026-03-30 10:44:25 CEST (+0200)	Börje Nilsson (BN) boerje47@yahoo.com Signerade 2026-03-30 11:15:54 CEST (+0200)
Hans Eek (HE) hans.eek@fripost.org Signerade 2026-03-30 10:51:39 CEST (+0200)	Håkan Falknäs (HF) falknas@me.com Signerade 2026-03-30 10:45:54 CEST (+0200)
Sirpa Koivisto (SK) sirpa2koivisto@gmail.com Signerade 2026-03-31 09:02:18 CEST (+0200)	Stefan Jonäll (SJ1) stefan.jonall@riksbyggen.se Signerade 2026-03-30 10:44:26 CEST (+0200)
Ulf Carlsson (UC) ulf.carlson@parcarlson.se Signerade 2026-03-31 18:18:10 CEST (+0200)	Susanne Johansson (SJ2) susanne.johansson@se.ey.com Signerade 2026-04-01 11:10:45 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens BRF Västeråhus nr 32, org.nr 716412-1894

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens BRF Västeråhus nr 32 för år 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 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har att utföra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens BRF Västerås nr 32 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god 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. 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 försumelse 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 elektronisk underskrift

Ernst & Young AB

Susanne Johansson
Auktoriserad revisor

Ulf Carlson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574338539

Dokument

2025 Revisionsberättelse Västeråshus 32

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-01 07:49:18 CEST (+0200) av Monica

Lindgren (ML)

Färdigställt 2026-04-01 11:13:00 CEST (+0200)

Initierare

Monica Lindgren (ML)

Riksbyggen

monica.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Ulf Carlsson (UC)

ulf.carlson@parcarlson.se

Signerade 2026-04-01 09:39:43 CEST (+0200)

Susanne Johansson (SJ)

susanne.johansson@se.ey.com

Signerade 2026-04-01 11:13:00 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 innehas med tomtträtt. 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 fastighets- 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 förmåga).

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.

Folkkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkkrörelse 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, driftkostnader, 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.

Arsavgift

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

Arsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planensliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RBF Västeråshus 32

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västeråshus 32 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

