

---

# Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Västeråshus 1  
Org nr: 778000-4920



## KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 1

Tid: **Onsdagen den 11 Juni 2025 kl. 18.00**

Lokal: **Gräsmattan mellan Bomansgatan 16 - 18**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år respektive 1 år.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer samt revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor,  
av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråhus 1 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-01-01 till 2024-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningen har gått med vinst även i år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 110% till 61%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 402% till 449%.

I resultatet ingår avskrivningar med 493 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 017 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grosshandlaren 1 i Västerås kommun. På fastigheterna finns tre byggnader med 84 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1941. Fastigheteas adress är Bomansgatan 16 A-E, 18 A-F och 20 A-C i Västerås.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher

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

### Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	2 rum och kök	Summa
48	36	84

### Dessutom tillkommer

Garage	p-platser
16	35

Total tomtarea	10 104 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 372 m <sup>2</sup>
<b>Lokaler hyresrätt</b>	183 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	46 931 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 931 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Parkerings- och störningsjour	Avarn security
El och fjärrvärme	Mälarenergi
Kabel-TV	ComHem AB

#### 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 248 tkr och planerat underhåll för 154 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

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

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m<sup>2</sup>. Beloppet per m<sup>2</sup> (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 450 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 430 kr/m<sup>2</sup>.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 004 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 300 tkr (383 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 849 tkr (252 kr/m<sup>2</sup>).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom man utfört kostsamma åtgärder de senaste åren. Dock föreslås en extra avsättning i årets Årsredovisning att beslutas på stämman.

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

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	81 250
Installationer	72 936

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

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anne Karlsson	Ordförande	2026
Moa Martinsson	Sekreterare	2025
Johanna Lindgren	Vice ordförande	2025
Johnny Westling	Ledamot Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Kai Vainionpää	Suppleant	2025
Pawel Gentek	Suppleant	2025

**Revisorer och övriga funktionärer**

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Theodor Lönnman	Revisor	2025

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

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

**Medlemsinformation**

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 111 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 3 %.

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 906 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

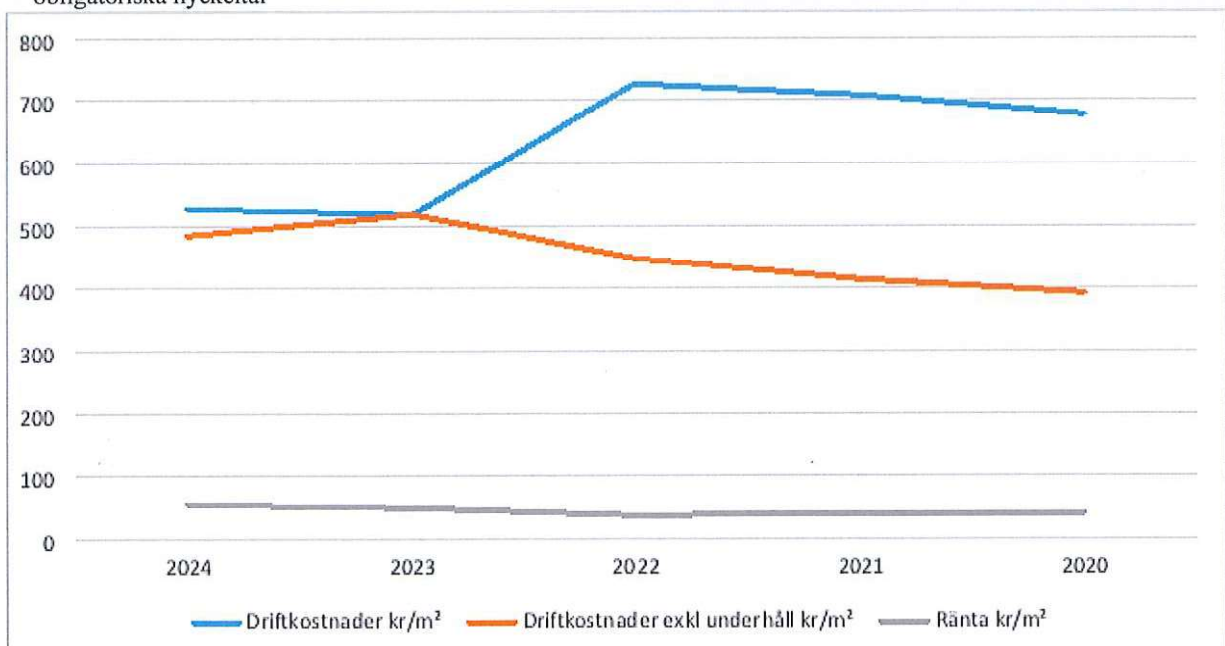
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	3 916	3 805	3 786	3 755	4 105
Rörelsens intäkter	3 917	3 822	3 810	3 786	4 110
Resultat efter finansiella poster*	524	516	-195	-175	152
Årets resultat	524	516	-195	-175	152
Resultat exkl avskrivningar	1 017	1 036	324	345	723
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	168	187	-371	-328	-277
Balansomslutning	14 103	13 762	13 301	14 476	13 784
Årets kassaflöde	617	913	-682	1 302	320
Soliditet %*	23	19	16	16	18
Likviditet %	61	110	85	202	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	94	95	94	95
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,4	0,5	0,2	0,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 096	1 069	1 069	1 054	1 154
Driftkostnader kr/kvm	528	517	726	707	676
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	484	517	446	412	392
Energikostnad kr/kvm*	246	235	226	216	196
Underhållsfond kr/kvm	523	328	89	173	279
Reservering till underhållsfond kr/kvm	239	239	195	189	281
Sparande kr/kvm*	329	291	371	392	487
Ränta kr/kvm	55	50	37	38	40
Skuldsättning kr/kvm*	2 851	2 882	2 913	2 944	2 975
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 006	3 038	3 071	3 103	3 136
Räntekänslighet %*	2,7	2,8	2,9	2,9	2,7

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	54 408	0	0	1 165 396	943 520	516 443
Disposition enl. årsstämmobeslut					516 443	-516 443
Reservering underhållsfond				849 000	-849 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-154 186	154 186	
Årets resultat						523 681
<b>Vid årets slut</b>	<b>54 408</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 860 210</b>	<b>765 149</b>	<b>523 681</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 459 963
Årets resultat	523 681
Årets fondreservering enligt stadgarna	-849 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	154 186
<b>Summa</b>	<b>1 288 830</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>1 288 830</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 915 515	3 805 294
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 080	16 234
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 916 595</b>	<b>3 821 528</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 875 876	-1 838 231
Övriga externa kostnader	Not 5	-767 646	-672 275
Personalkostnader	Not 6	-118 198	-122 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-493 099	-519 378
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 254 819</b>	<b>-3 152 713</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>661 776</b>	<b>668 815</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	840
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	57 399	23 613
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-195 494	-176 825
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 095</b>	<b>-152 372</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>523 681</b>	<b>516 443</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>523 681</b>	<b>516 443</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	9 355 999	9 843 668
Installationer	Not 12	238 859	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	62 500
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 594 858</b>	<b>9 906 168</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	42 000	42 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 636 858</b>	<b>9 948 168</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	-449	-3 498
Övriga fordringar	Not 16	24 882	24 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	252 026	221 133
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>276 459</b>	<b>241 885</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 18	4 189 815	3 572 416
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 189 815</b>	<b>3 572 416</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 466 275</b>	<b>3 814 301</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>14 103 132</b>	<b>13 762 469</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	54 408	54 408	
Fond för yttre underhåll	1 860 210	1 165 396	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 914 618</b>	<b>1 219 804</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	765 149	943 520	
Årets resultat	523 681	516 443	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 288 830</b>	<b>1 459 963</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 203 448</b>	<b>2 679 767</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	3 545 000	7 627 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 545 000</b>	<b>7 627 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	6 590 000	2 617 500
Leverantörsskulder	Not 20	184 391	27 172
Skatteskulder	Not 21	22 899	43 216
Övriga skulder	Not 22	52 129	50 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	505 265	716 593
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 354 684</b>	<b>3 455 202</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>14 103 132</b>	<b>13 762 469</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	661 776	668 815
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	493 099	519 378
	<b>1 154 875</b>	<b>1 188 193</b>
Erhållen ränta	57 399	24 453
Erlagd ränta	-186 836	-181 624
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 025 438</b>	<b>1 031 022</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-34 575	-6 099
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-81 676	60 266
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>909 188</b>	<b>1 085 188</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	-244 288	
Investeringar i pågående byggnation	62 500	-62 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-181 788</b>	<b>-62 500</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-110 000	-110 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-110 000</b>	<b>-110 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	617 399	912 688
Likvida medel vid årets början	3 572 416	2 659 728
Likvida medel vid årets slut	4 189 815	3 572 416
Kassa och Bank BR	4 189 815	3 572 416

# 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	84
Standardförbättringar ROT 1991	Linjär	27
Standardförbättringar förråd	Linjär	25
Standardförbättringar stammar	Linjär	40
Standardförbättringar undercentral	Linjär	20
LAN och anslutning till stadsnät	Linjär	12
Markanläggningar	Linjär	20
Garagebyggnad	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 146 316	3 054 768
Hyror, lokaler	392	392
Hyror, garage	102 240	102 737
Hyror, p-platser	70 800	70 650
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 920	-12 494
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 800	-2 550
Bränsleavgifter, bostäder	498 528	498 528
Kabel-tv-avgifter	50 400	50 400
Övriga ersättningar	57 559	42 864
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 915 515</b>	<b>3 805 294</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 080	16 234
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>1 080</b>	<b>16 234</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-154 186	0
Reparationer	-248 336	-190 229
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-141 599	-142 786
Försäkringspremier	-47 106	-39 254
Kabel- och digital-TV	-98 546	-95 882
Återbäring från Riksbyggen	800	6 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 814	-1 086
Serviceavtal	-11 000	-13 217
Obligatoriska besiktningar	0	-98 149
Bevakningskostnader	-11 715	-33 707
Snö- och halkbekämpning	-109 036	-194 659
Förbrukningsinventarier	-6 052	-1 098
Vatten	-180 777	-173 578
Fastighetsel	-123 199	-138 817
Uppvärmning	-572 018	-522 054
Sophantering och återvinning	-156 812	-178 832
Förvaltningsarvode drift	-12 481	-21 483
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 875 876</b>	<b>-1 838 231</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-650 030	-597 552
IT-kostnader	-30 651	-27 756
Arvode, yrkesrevisorer	-18 875	-15 250
Övriga förvaltningskostnader	-41 106	-6 221
Kreditupplysningar	-54	-421
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 422	-21 788
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-36	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 720	0
Bankkostnader	-4 751	-3 288
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-767 646</b>	<b>-672 275</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-77 670	-75 130
Sammanträdesarvoden	-17 955	-18 780
Sociala kostnader	-22 573	-28 919
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-118 198</b>	<b>-122 829</b>

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-10 091	-19 987
Avskrivning Markanläggningar	-15 188	-15 188
Avskrivningar tillkommande utgifter	-462 392	-484 204
Avskrivning Installationer	-5 429	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-493 099</b>	<b>-519 378</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	840
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>0</b>	<b>840</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 793
Ränteintäkter från likviditetsplacering	56 793	21 770
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	86	50
Övriga ränteintäkter	520	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>57 399</b>	<b>23 613</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-195 494	-176 825
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-195 494</b>	<b>-176 825</b>

**Not 11 Byggnader och mark  
Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	21 278 367	1 026 000
Mark	53 600	53 600
Tillkommande utgifter	0	19 327 242
Anslutningsavgifter	0	621 375
Markanläggning	0	303 750
	<b>21 331 967</b>	<b>21 331 967</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>21 331 967</b>	<b>21 331 967</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan  
Vid årets början**

Byggnader	-1 015 909	-995 922
Anslutningsavgifter	-621 375	-621 372
Tillkommande utgifter	-9 577 638	-9 093 434
Markanläggningar	-273 376	-258 189
	<b>-11 488 298</b>	<b>-10 968 917</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-10 091	-19 987
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-462 391	-484 204
Årets avskrivning markanläggningar	-15 188	-15 188
	<b>-487 670</b>	<b>-519 379</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-11 975 968</b>	<b>-11 488 296</b>
--	--------------------	--------------------

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

Byggnader	0	30 077
Mark	53 600	53 600
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	9 287 213	9 749 604
Markanläggningar	15 186	30 373

**Taxeringsvärden**

Bostäder	46 000 000	46 000 000
Lokaler	931 000	931 000

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>46 931 000</b>	<b>46 931 000</b>
varav byggnader	30 526 000	30 526 000
varav mark	16 405 000	16 405 000

#### Not 12 Installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
<b>Årets anskaffningar</b>		
Värmeoptimering	244 288	
	<b>244 288</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>244 288</b>	<b>0</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer, värmeoptimering	-5 429	
	<b>-5 429</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer, värmeoptimering	-5 429	
	<b>-5 429</b>	<b>0</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>238 859</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	238 859	

#### Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
	<b>0</b>	<b>62 500</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>62 500</b>

#### Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	42 000	42 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>

#### Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 116	-1 933
Kundfordringar	-1 565	-1 565
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>-449</b>	<b>-3 498</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	24 882	24 250
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>24 882</b>	<b>24 250</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	52 757	47 106
Förutbetalda driftkostnader	3 026	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	169 399	148 457
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 331	24 502
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 508	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	1 068
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>252 026</b>	<b>221 133</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 378 274	2 351 219
Transaktionskonto	1 811 541	1 221 197
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 189 815</b>	<b>3 572 416</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 135 000	10 245 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 590 000	-2 617 500
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 545 000</b>	<b>7 627 500</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,00%	2024-06-28	2 507 500,00	-2 507 500,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,18%	2025-11-25	6 440 000,00	0,00	80 000,00	6 360 000,00
SWEDBANK	3,00%	2026-10-23	0,00	2 507 500,00	0,00	2 507 500,00
SWEDBANK	1,53%	2027-01-25	1 297 500,00	0,00	30 000,00	1 267 500,00
<b>Summa</b>			<b>10 245 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>110 000,00</b>	<b>10 135 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar 1 lån om 6 360 000kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Not 20 Leverantörsskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	88 845	-848
Ej reskontraförda leverantörsskulder	95 546	28 020
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>184 391</b>	<b>27 172</b>

**Not 21 Skatteskulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	22 899	43 216
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>22 899</b>	<b>43 216</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	50 722	50 722
Skuld sociala avgifter och skatter	8	0
Clearing	1 399	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>52 129</b>	<b>50 722</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	29 300	29 140
Upplupna räntekostnader	18 843	10 186
Upplupna driftskostnader	0	85 986
Upplupna elkostnader	13 509	26 426
Upplupna vattenavgifter	14 982	28 770
Upplupna värmekostnader	65 379	124 602
Upplupna revisionsarvoden	0	15 500
Upplupna styrelsearvoden	115 000	97 130
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	13 762
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	248 252	285 091
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>505 265</b>	<b>716 593</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	15 514 000	15 514 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Västerås den dag som framgår av våra digitala signaturer

\_\_\_\_\_  
Anne Karlsson

\_\_\_\_\_  
Moa Martinsson

\_\_\_\_\_  
Johanna Lindgren

\_\_\_\_\_  
Johnny Westling

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala signatur

\_\_\_\_\_  
Theodor Lönnman  
BoRevision AB

# Verifikat

Transaktion 09222115557545083629

## Dokument

### Årsredovisning 2024 V-ås 1

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-04-24 16:07:52 CEST (+0200) av Carina Andersson (CA)

Färdigställt 2025-04-29 19:02:45 CEST (+0200)

## Initierare

### Carina Andersson (CA)

Riksbyggen

carina.andersson@riksbyggen.se

## Signerare

<b>Anne Karlsson (AK)</b> anne.karlsson021@gmail.com Signerade 2025-04-26 01:33:48 CEST (+0200)	<b>Moa Martinsson (MM)</b> martinssonmoa@hotmail.se Signerade 2025-04-24 21:06:32 CEST (+0200)
<b>Johanna Lindgren (JL)</b> johannalindgren99@gmail.com Signerade 2025-04-24 16:37:19 CEST (+0200)	<b>Johnny Westling (JW)</b> johnny.westling@riksbyggen.se Signerade 2025-04-24 16:28:21 CEST (+0200)
<b>Theodor Lönnman (TL)</b> theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2025-04-29 19:02:45 CEST (+0200)	

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Västeråshus nr 1, org.nr. 778000-4920

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Västeråshus nr 1 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Västeråhus nr 1 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman  
BoRevision i Sverige AB

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Karl Theodor Oskar Lönnman**

Revisor

Serienummer: 6d2661a5ac159c[...]bb0347a149be6

IP: 81.224.xxx.xxx

2025-04-29 17:07:35 UTC



Penneo dokumentnyckel: M3VQ9-EDURU-P4YZQ-HJRRV-DZBY9-TGTU6

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

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

## Avskrivning

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

## Balansräkning

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

## Bränsletillägg

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

## Ekonomisk förening

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

## Folkrörelse

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

## Fond för inre underhåll

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

## Fond för yttre underhåll

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

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

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

## **Interimsfordringar**

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

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

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

## **Interimsskulder**

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

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

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

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

## **Resultaträkning**

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

## **Skuldkvot**

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

## **Soliditet**

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

## **Ställda säkerheter**

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

## **Avskrivning av byggnader**

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

## **Årsavgift**

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

## **Årsredovisning**

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

## **Skatter och avgifter**

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför 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 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Västeråshus 1 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

