

Årsredovisning

Riksbyggens BRF
Västeråshus nr 19
Org nr: 778000-4953

2025-01-01 – 2025-12-31



KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 19

Tid: **Torsdagen den 4 juni 2026 kl.18.00**

Lokal: **Ansgarskyrkans samlings-/konferenssal**

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

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

Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens BRF
Västeråshus 19 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-08-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-30.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 128% till 99%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 251% till 190%.

I resultatet ingår avskrivningar med 801 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 596 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kokvrå	13	
1 rum och kök	12	
2 rum och kök	61	
3 rum och kök	68	
4 rum och kök	18	
5 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	6	1 st Brf lokal samt 5 lokaler
Antal garage	47	
Antal p-platser	52	

Total tomtarea	40 089 m ²
Bostäder bostadsrätt	12 383 m ²
Lokaler hyresrätt	417 m ²

Årets taxeringsvärde	133 867 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	99 238 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,08 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningens väsentliga lokalavtal

Leverantör	Avtal
Elavtal	Skellefteå Kraftaktiebolag & Mälarenergi
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Snöröjning/halkbekämpning och lövupptagning	Riksbyggen
Bevaknings- och störningsjour	Avarn AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-Tv och Internet	Sappa AB
Avfall	Vafab
Hjärtstartare	Siemens AB
Lokalvård	A.S. Proffsbygg & Städ 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 858 tkr och planerat underhåll för 1 260 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt 30 årig underhållskostnad på 5 024 tkr per år (393 kr/m²). Av detta är 899 tkr/år är att betrakta som planerat underhåll och 4 094 tkr/år är att betrakta som ersättningsinvesteringar i de komponenter föreningens anläggningar består av.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 553 tkr (43 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stambyte och badrumsrenovering	1999-2000	
Installation bredbandvia Mälarenergis stadsnät	2002	
Ny ytterbelysning	2004	
Ny undercentral	2005	
Utbyte fönster och ventilation	2007-2008	
Utbyte dörrar och kulvert	2011	
Kompl installation Mälarenergi Stadsnät	2012	
Anläggning gång- och cykelväg	2013	
Garagebyggnad	2016	
Byte glasfasad 54:ans trapphus	2014	
Fasadrenovering	2017	
Spolning	2021	
Asfaltering	2021	
Miljöbod	2024	
Värmerenovering	2024	
Framtagning tekniskbeskrivning	2025	
Undercentral	2025	
Asfaltering och stenläggning	2025	
Årets utförda underhåll (i kr)		
Beskrivning	Belopp	
Murat ny vägg	46 959	
Energiprojekt, tekniskbeskrivning, undercentral och ventilation	1 018 911	
Markytor, asfaltering och stenläggning	194 331	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jessica Hillman	Ordförande	2027
Susanne Apel	Sekreterare	2027
Mats Lejon-Nikkarinen	Vice ordförande	2026
Tomas Källberg	Ledamot	2026
Stefan Jonäll	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Edqvist	Suppleant	2026
Linda Karlsson	Suppleant	2027
Olov Vesterlund	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Revisor	2026
Carina Wijkmark	Förtroendevald revisor	2026
Tatiana Krjutjkova	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt-Marie Werthén	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elisabet Stengård	2026
Emma Johansson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen investerat i IMD, detta innebär att föreningen nu har ett gemensamt elavtal för föreningen och medlemmar. Föreningen debiterar sedan medlemmarna för deras faktiska förbrukning.

Under året har styrelsen beslutat att byta bottenavlopp i alla fastigheter utom 33:an samt att anta ett större energiprojekt för alla fastigheter. Energiprojektet avser delvis värmeoptimering m.m. De två projekten kommer att finansieras via lån.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 226 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 226 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2024-01-01 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 654 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 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

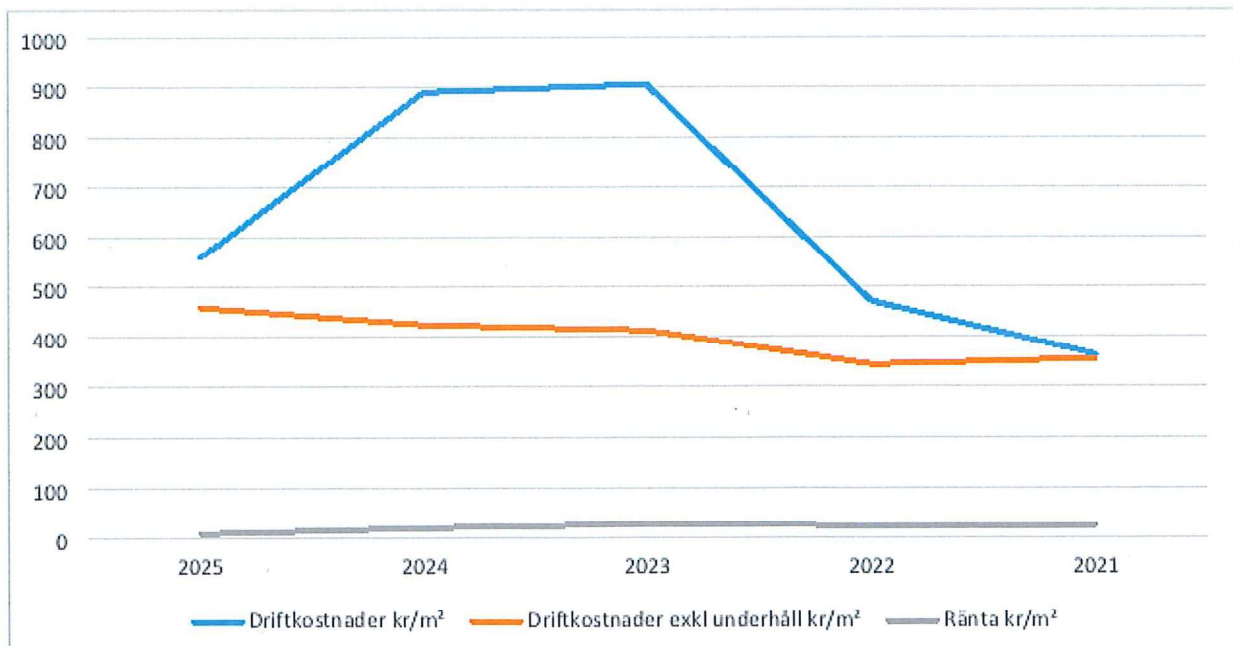


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	11 263	10 924	10 718	10 648	10 501
Rörelsens intäkter	11 676	11 432	10 948	10 679	11 226
Resultat efter finansiella poster	1 795	-2 695	-3 518	1 549	3 579
Årets resultat	1 795	-2 695	-3 518	1 549	3 579
Resultat exkl avskrivningar	2 596	-1 503	-2 346	2 721	4 751
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	2 043	-6 015	-6 549	-631	2 515
Balansomslutning	24 458	24 909	33 475	42 130	40 919
Årets kassaflöde	-1 403	-8 379	-7 590	2 295	4 251
Soliditet %	61	53	47	46	43
Likviditet %	99	128	178	285	235
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	91	93	94	89
Avgifts- hyresbortfall %	0,8	1,8	1,5	1,3	1,3
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	865	839	822	812	803
Driftkostnader kr/kvm	557	887	903	472	363
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	458	425	413	343	354
Energikostnad kr/kvm*	237	198	189	183	173
Underhållsfond kr/kvm	645	626	809	971	839
Reservering till underhållsfond kr/kvm	43	353	328	262	175
Sparande kr/kvm*	301	345	307	342	381
Ränta kr/kvm	9	19	25	23	24
Skuldsättning kr/kvm*	564	762	1 180	1 613	1 660
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	583	788	1 220	1 667	1 716
Räntekänslighet %*	0,7	0,9	1,5	2,1	2,1

* 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 så som IMD debitering av el och värmetillägg.

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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 101 466	8 956 621	5 738 554	-2 695 274
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 695 274	2 695 274
Reservering underhållsfond		553 000	-553 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 260 201	1 260 201	
Årets resultat				1 794 720
Vid årets slut	1 101 466	8 249 420	3 750 481	1 794 720

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 043 280
Årets resultat	1 794 720
Årets fondreservering enligt stadgarna	-553 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 260 201
Summa	5 545 201

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 545 201**

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	11 263 359	10 924 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	413 087	507 325
Summa		11 676 446	11 431 640
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 126 270	-11 354 077
Övriga externa kostnader	Not 5	-815 760	-529 723
Personalkostnader	Not 6	-1 077 679	-1 055 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-801 205	-1 192 317
Summa rörelsekostnader		-9 820 914	-14 132 096
Rörelseresultat		1 855 532	-2 700 457
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	453
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	50 202	244 525
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-111 014	-239 795
Summa finansiella poster		-60 812	5 183
Resultat efter finansiella poster		1 794 720	-2 695 274
Årets resultat		1 794 720	-2 695 274



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	19 219 429	18 552 107
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	291 375	374 625
Summa materiella anläggningstillgångar		19 510 804	18 926 732
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	89 500	89 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		89 500	89 500
Summa anläggningstillgångar		19 600 304	19 016 232
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 857	0
Övriga fordringar	Not 15	265 952	81 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	620 116	440 290
Summa kortfristiga fordringar		889 925	521 678
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	3 968 099	5 371 339
Summa kassa och bank		3 968 099	5 371 339
Summa omsättningstillgångar		4 858 024	5 893 018
Summa tillgångar		24 458 328	24 909 250



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 101 466	1 101 466
Fond för yttre underhåll		8 249 420	8 956 621
Summa bundet eget kapital		9 350 886	10 058 087
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 750 481	5 738 554
Årets resultat		1 794 720	-2 695 274
Summa fritt eget kapital		5 545 201	3 043 280
Summa eget kapital		14 896 087	13 101 366
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	4 660 398	7 216 357
Summa långfristiga skulder		4 660 398	7 216 357
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	2 555 959	2 537 068
Leverantörsskulder	Not 19	481 808	530 595
Skatteskulder	Not 20	21 785	44 940
Övriga skulder	Not 21	57 263	103 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	1 785 028	1 375 475
Summa kortfristiga skulder		4 901 843	4 591 526
Summa eget kapital och skulder		24 458 328	24 909 250



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 855 532	-2 700 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	801 205	1 192 317
Utdelningar	0	453
	2 656 737	-1 507 687
Erhållen ränta	43 759	208 829
Erlagd ränta	-114 763	-254 819
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 585 734	-1 553 677
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-172 256	-10 520
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	105 627	-505 488
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 519 105	-2 069 686
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 385 277	-1 202 282
Investeringar i pågående byggnation	0	243 777
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 385 277	-958 505
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-2 537 068	-5 350 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 537 068	-5 350 330
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 403 240	-8 378 520
Likvida medel vid årets början	5 371 339	13 749 860
Likvida medel vid årets slut	3 968 099	5 371 339



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är första året K3 tillämpas, jämförelseåret har inte räknats om.

Ändrade redovisningsprinciper

Övergången till K3 har skett i enlighet med föreskrifter 35:e kapitlet i ÅRL. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen för räkenskapsåret 2024. Presenterade jämförelsetal överensstämmer därför med de uppgifter som redovisades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de räkenskapsår som presenterades i årsredovisningen och det finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme & Grund	Linjär	120
Stamledning värme	Linjär	50
Stamledning VA	Linjär	50
Fasad	Linjär	40
Fönster	Linjär	40
Tak	Linjär	25
El stammar	Linjär	25
Balkong	Linjär	65
Hiss	Linjär	30
Entrépartier	Linjär	40
Inre ytskikt	Linjär	18
Dörrar	Linjär	30
Installation IMD	Linjär	15
Markanläggningar	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	5
Brandvarnare	Linjär	10
Miljöbod	Linjär	10
Markvärdet är inte föremål för avskrivningar		

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 103 408	8 083 764
Årsavgifter, lokaler	271 416	271 416
Hyror, lokaler	121 185	120 346
I Hyror, garage	308 677	308 677
Hyror, p-platser	113 484	223 885
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-58 467	-57 311
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-23 515	-15 833
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 083	-121 878
Bränsleavgifter, bostäder	2 034 984	2 034 984
Elavgifter	298 649	372
Övriga ersättningar	98 623	75 893
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	0
Summa nettoomsättning	11 263 359	10 924 315

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	0	17 632
Övriga rörelseintäkter	99 898	162 772
Försäkringsersättningar	313 189	326 921
Summa övriga rörelseintäkter	413 087	507 325

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-1 260 201	-5 916 186
Reparationer	-858 413	-908 053
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-345 542	-338 306
Försäkringspremier	-257 344	-231 042
Kabel- och digital-TV	-294 581	-359 731
Återbäring från Riksbyggen	1 400	600
Serviceavtal	-35 285	0
Sotning	0	-1 990
Obligatoriska besiktningar	-13 507	-24 212
Bevakningskostnader	-72 167	-17 565
Snö- och halkbekämpning	-32 926	-12 585
Förbrukningsinventarier	-71 097	-120 299
Fordons- och maskinkostnader	-28 389	-8 507
Vatten	-526 631	-464 370
Fastighetsel	-631 646	-302 276
Uppvärmning	-1 875 533	-1 770 615
Sophantering och återvinning	-440 600	-372 783
Förvaltningsarvode drift	-383 808	-506 158
Summa driftskostnader	-7 126 270	-11 354 077

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-349 068	-312 284
IT-kostnader	-36 204	-64 273
Arvode, yrkesrevisorer	-25 875	-22 850
Övriga försäljningskostnader	-3 175	0
Övriga förvaltningskostnader	-52 278	-68 985
Kreditupplysningar	-5 504	-496
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 529	-26 693
Representation	-4 501	0
Kontorsmateriel	-7 399	-9 055
Telefon och porto	-3 682	-4 253
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-3
Medlems- och föreningsavgifter	-14 240	-14 240
Konsultarvoden	-272 432	0
Bankkostnader	-6 036	-6 592
Övriga externa kostnader	-2 837	0
Summa övriga externa kostnader	-815 760	-529 723



Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-492 071	-458 335
Uttagsskatt	-143 478	-185 385
Styrelsearvoden	-129 471	-122 601
Sammanträdesarvoden	-52 371	-60 428
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 350	-4 529
Övriga kostnadsersättningar	-884	-1 667
Pensionskostnader	-32 660	-30 860
Övriga personalkostnader	0	-3 874
Sociala kostnader	-208 394	-188 299
Summa personalkostnader	-1 077 679	-1 055 979

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-511 413	-550 546
Avskrivning Markanläggningar	-206 542	-106 352
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	-452 169
Avskrivning Maskiner och inventarier	-83 250	-83 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-801 205	-1 192 317

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	453
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	453

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	49 482	242 732
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	112	157
Övriga ränteintäkter	608	1 636
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	50 202	244 525

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-110 613	-239 795
Övriga räntekostnader	-401	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-111 014	-239 795



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	43 436 496	43 436 496
Mark	539 000	539 000
Anslutningsavgifter	1 997 372	1 997 372
Markanläggning	3 416 065	2 213 783
	49 388 933	48 186 651
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 385 277	0
Markanläggning	0	1 202 282
	1 385 277	1 202 282
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 774 210	49 388 933
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-27 690 464	-26 687 749
Anslutningsavgifter	-1 997 372	-1 997 372
Markanläggningar	-1 148 990	-1 042 637
	-30 836 826	-29 727 758
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-511 413	-1 002 715
Årets avskrivning markanläggningar	-206 542	-106 352
	-717 955	-1 109 067
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-31 554 781	-30 836 825
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 219 429	18 552 107
Varav		
Byggnader	16 619 896	15 746 032
Mark	539 000	539 000
Markanläggningar	2 060 533	2 267 078
Taxeringsvärden		
Bostäder	130 000 000	95 000 000
Lokaler	3 867 000	4 238 000
Totalt taxeringsvärde	133 867 000	99 238 000
<i>varav byggnader</i>	<i>102 872 000</i>	<i>72 385 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>30 995 000</i>	<i>26 853 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	716 675	716 675
Maskiner	832 500	832 500
Installationer	95 086	95 086
	1 644 261	1 644 261
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 644 261	1 644 261
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-716 675	-716 675
Maskiner	-457 875	-374 625
Installationer	-95 086	-95 086
	-1 269 636	-1 186 386
Årets avskrivningar		
Maskiner	-83 250	-83 250
	-83 250	-83 250
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-716 675	-716 675
Maskiner	-541 125	-457 875
Installationer	-95 086	-95 086
	-1 352 886	-1 269 636
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 352 886	-1 269 636
Restvärde enligt plan vid årets slut	291 375	374 625
Varav		
Maskiner	291 375	374 625

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	89 500	89 500
Summa andra långfristiga fordringar	89 500	89 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	3 857	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 857	0



Not 15 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	76 404	81 388
Fordran för moms	189 548	0
Summa övriga fordringar	265 952	81 388

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	42 139	35 697
Förutbetalda försäkringspremier	272 513	255 769
Förutbetalda driftkostnader	733	624
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 694	77 858
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 351	60 384
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	9 736
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 061	224
Förutbetalda leasingavgifter	5 625	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	620 116	440 290

Not 17 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	1 104 207	5 061 168
Transaktionskonto	2 863 892	310 171
Summa kassa och bank	3 968 099	5 371 339

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	7 216 357	9 753 425
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-297 068	-2 537 068
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 258 891	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 660 398	7 216 357

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-04-30	2 240 000,00	-20 000,00	2 220 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2027-09-30	2 239 712,00	0,00	200 000,00	2 039 712,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2026-03-01	2 385 267,00	0,00	63 188,00	2 322 079,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2030-01-30	2 888 446,00	0,00	33 880,00	2 854 566,00
Summa			9 753 425,00	-20 000,00	2 517 068,00	7 216 357,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån i Handelsbanken om 2 322 079 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 19 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	386 076	441 707
Ej reskontraförda leverantörsskulder	95 732	88 888
Summa leverantörsskulder	481 808	530 595

Not 20 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	16 544	44 940
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	5 241	0
Summa skatteskulder	21 785	44 940

Not 21 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	59 858	59 858
Skuld för moms	0	37 559
Skuld sociala avgifter och skatter	0	8 626
Skulder för löneavdrag	-2 595	-2 595
Summa övriga skulder	57 263	103 448

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	90 037	65 346
Upplupna sociala avgifter	78 389	87 660
Upplupna räntekostnader	17 245	20 994
Upplupna driftskostnader	32 926	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 576	184 188
Upplupna elkostnader	76 259	30 607
Upplupna vattenavgifter	44 630	39 978
Upplupna värmekostnader	205 137	198 447
Upplupna kostnader för renhållning	2 079	0
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	185 300	179 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	83 428	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	941 022	544 355
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 785 028	1 375 475

Not 23 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	29 800 000	29 800 000

Not 24 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 25 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets slut kommer byte av bottenavlopp i alla fastigheter utom 33:an samt ett större energiprojekt för alla fastigheter att slutföras. Energiprojektet avser delvis värmeoptimering m.m. De två projekten kommer att finansieras via lån.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den: 7 maj 2026

Västerås, årsredovisningen undertecknas enligt våra elektroniska underskrifter

Jessica Hillman

Susanne Apel

Mats Lejon-Nikkarinen

Stefan Jonäll

Tomas Källberg

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Theodor Lönnman
Revisor
BoRevision Sverige AB

Tatiana Krynchkova
Förtroendevald revisor

Carina Wijkmark
Förtroendevald revisor





Verifikat

Dokument-ID 09222115557577458428

Dokument

219019 Årsredovisning 2025 Huvuddokument 23 sidor Startades 2026-05-07 11:12:24 CEST (+0200) av Maryam Shirkhan (MS) Färdigställt 2026-05-11 19:39:53 CEST (+0200)

Initierare

Maryam Shirkhan (MS) Riksbyggen maryam.shirkhan@riksbyggen.se
--

Signerare

Jessica Hillman (JH) Brf Västeråshus 19 jessica.hillman2@gmail.com Signerade 2026-05-07 11:36:43 CEST (+0200)	Mats Lejon-Nikkarinen (ML) Brf Västeråshus 19 mats.jonsson87@gmail.com Signerade 2026-05-07 11:21:26 CEST (+0200)
Tomas Källberg (TK1) Brf Västeråshus 19 tomaskallberg@outlook.com Signerade 2026-05-10 19:11:44 CEST (+0200)	Susanne Apel (SA) Brf Västeråshus 19 susanne.apel@hotmail.com Signerade 2026-05-07 20:44:08 CEST (+0200)
Jonäll Stefan (JS) Riksbyggen stefan.jonall@riksbyggen.se Signerade 2026-05-07 11:21:58 CEST (+0200)	Carina Wijkmark (CW) Brf Västeråshus 19 carina.wijkmark@gmail.com Signerade 2026-05-11 10:32:00 CEST (+0200)
Tatiana Krynychkova (TK2) Brf Västeråshus 19 tatiana.krjutjkova@gmail.com Signerade 2026-05-11 06:57:24 CEST (+0200)	Theodor Lönnman (TL) Borevision theodor.lonnman@borevision.se Signerade 2026-05-11 19:39:53 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557577458428

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 Västeråshus nr 19, org.nr. 778000-4953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19 för räkenskapsåret 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 Revisorn från BoRevisions ansvar och De förtroendevalda revisorernas ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråhus nr 19 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Tatiana Kryuchkova
Förtroendevald revisor

Carina Wijkmark
Förtroendevald revisor



Verification

Document ID 09222115557577460542

Document

Brf Västeråshus 19 RB 2025

Main document

2 pages

Initiated on 2026-05-07 11:14:43 CEST (+0200) by Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2026-05-11 19:39:42 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Theodor Lönnman (TL)

Borevision

theodor.lonnman@borevision.se

Signed 2026-05-11 19:39:42 CEST (+0200)

Tatiana Krychkova (TK)

Brf Västeråshus 19

tatiana.krjutjkova@gmail.com

Signed 2026-05-07 18:03:56 CEST (+0200)

Carina Wijkmark (CW)

Brf Västeråshus 19

carina.wijkmark@gmail.com

Signed 2026-05-07 13:41:33 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <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 tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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.

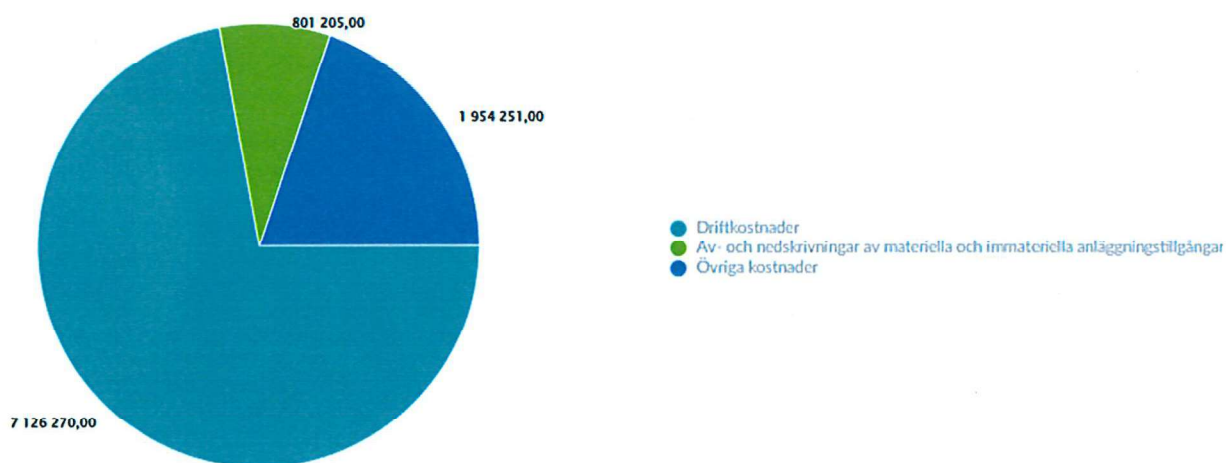
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

Nyckeltal

Belopp i SEK	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	7 126 270	11 354 077
Övriga externa kostnader	815 761	529 723
Personalkostnader	1 077 679	1 055 979
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	801 205	1 192 317
Finansiella poster	60 812	-5 183
Summa kostnader	9 881 726	14 126 914



Driftkostnadsfördelning



Riksbyggen BRF Västeråshus nr 19

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen BRF
Västeråshus nr 19 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

