

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Västeråhus nr 4  
Org nr: 7780004938



## KALLELSE OCH DAGORDNING

### ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 4

Tid: **2023-11-13 kl. 19.00**

Lokal: **Föreningslokalen**

- 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 (2-6) och suppleanter (2-6).
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande. (*ordförandeskapet väljs på 1 år*)
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer och revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- 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.

### **Medlemsvinst**

RBF Västeråshus nr 4 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 5400 kronor i återbäring samt 860 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråhus nr 4 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-06-11. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-05.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre jämfört med föregående år, främst pga högre driftkostnader så som reparationer och obligatoriska besiktningar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre driftkostnader. Räntekostnaderna är något högre jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 66% till 48%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 187% till 207%.

I resultatet ingår avskrivningar med 562 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 664 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Haren3 i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 86 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Vegagatan 2 A-D, 4 A-E och 6 A-F i Västerås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i  
Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	50	
2 rum och kök	36	

#### Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	1	
Antal p-platser	52	

Total tomtarea	8 649 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 081 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	<b>118 m<sup>2</sup></b>

Årets taxeringsvärde	33 492 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 492 000 kr

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

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
ComHem AB/Tele2	Kabel-TV

#### 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 372 tkr och planerat underhåll för 373 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan, uppdaterades senast i april 2022, visar på ett underhållsbehov på 64 629 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 154 tkr (528 kr/m<sup>2</sup>). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 545 kr/m<sup>2</sup>.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	49 571
Installationer	178 340
Huskropp utvändigt	145 506

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Nilsson	Ordförande	2024
Attila Flamborg	Sekreterare	2024
Kenneth Lundqvist	Vice ordförande	2023
Stefan Larsson	Ledamot	2023
Viktor Eriksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jerk Lundgren	Suppleant	2024
Peter Wallbom	Suppleant	2024
Sofia Dombos	Suppleant	2023
Maryam Shir Khan	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ernst & Young	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2023
Håkan Perman	revisor	2023

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Taxén	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Larsson	2023
Kenneth Lundquist	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 109 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-07-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 915 kr/m<sup>2</sup>/år.

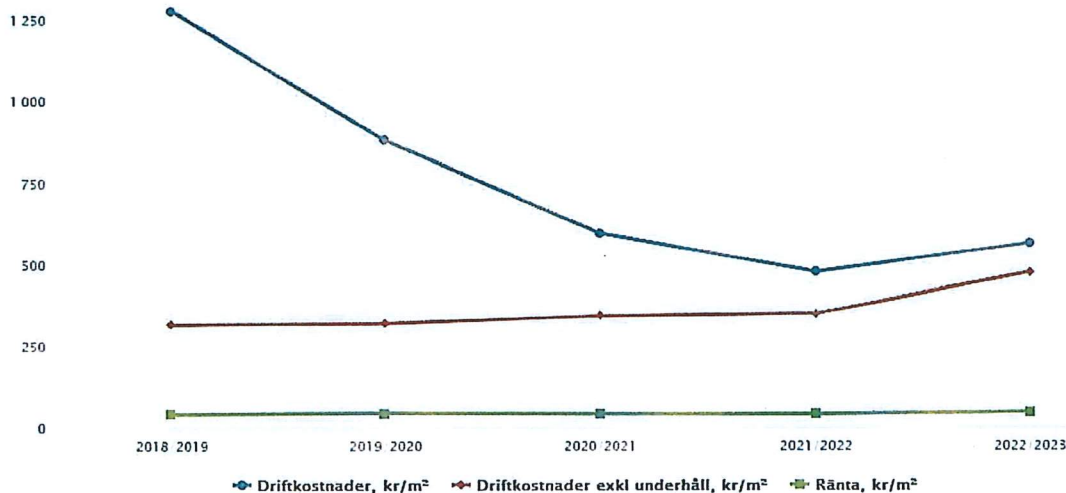
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



## Flerårsöversikt

1 500



Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	3880	3 768	3 715	3 680	3 609
Resultat efter finansiella poster	101	375	-140	-1 489	-3 014
Årets resultat	101	375	-140	-1 489	-3 014
Resultat exklusive avskrivningar	663	937	422	-927	-2 452
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 461	-1 042	-1 515	-1 927	-3 452
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	506	471	461	238	238
Balansomslutning	11 442	11 898	11 753	12 461	13 894
Soliditet %	-17	-18	-21	-19	-6
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	251	187	175	163	322
Likviditet % inklusive låneomhandlingar kommande verksamhetsår	48	66	30		
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	915	888	875	867	845
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	566	479	599	882	1 281
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	477	355	348	324	320
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	48	42	43	45	42
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	975	558	254	0	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 003	3 093	3 183	3 273	3 364
Skuldkvot %	3,23	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

AE



## 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	77 498	0	0	2 342 158	-4 885 950	374 605
Disposition enl. årsstämmbeslut					374 605	-374 605
Reservering underhållsfond				2 125 000	-2 125 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-373 417	373 417	
Årets resultat						101 661
Vid årets slut	77 498	0	0	4 093 741	-6 262 928	101 661

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 511 345
Årets resultat	101 661
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 125 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	373 417
<b>Summa</b>	<b>-6 161 266</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 6 161 266

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

df

# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 880 636	3 768 298
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 642	42 840
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 900 278</b>	<b>3 811 138</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 376 650	-2 010 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-564 243	-591 906
Personalkostnader	Not 6	-115 796	-104 127
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-561 989	-561 989
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 618 678</b>	<b>-3 268 138</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>281 600</b>	<b>543 000</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	860	4 128
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 012	2 412
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-201 811	-174 934
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-179 939</b>	<b>-168 395</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>101 661</b>	<b>374 605</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>101 661</b>	<b>374 605</b>

AB

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 11	8 423 045	8 985 034
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 423 045</b>	<b>8 985 034</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	43 000	43 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 000</b>	<b>43 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 466 045</b>	<b>9 028 034</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	3 817
Övriga fordringar	Not 14	458 161	397 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	196 984	178 273
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>655 145</b>	<b>579 543</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	2 321 671	2 290 074
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 321 671</b>	<b>2 290 074</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 976 816</b>	<b>2 869 617</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 442 862</b>	<b>11 897 651</b>

AS

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	77 498	77 498	
Fond för yttre underhåll	4 093 741	2 342 158	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 171 239</b>	<b>2 419 656</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 262 928	-4 885 950	
Årets resultat	101 661	374 605	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 161 266</b>	<b>-4 511 345</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-1 990 027</b>	<b>-2 091 688</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	7 336 173	9 608 613
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 336 173</b>	<b>9 608 613</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	5 272 440	3 378 804
Leverantörsskulder	Not 18	231 197	369 751
Övriga skulder	Not 19	71 348	92 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	521 731	539 298
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 096 716</b>	<b>4 380 726</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 442 862</b>	<b>11 897 651</b>

df

---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Standardförbättringar	Linjär	43
Takomläggning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 733 800	3 624 792
Årsavgifter, lokaler	63 948	62 088
Hyor, bostäder	500	0
Hyor, lokaler	7 268	7 268
Hyor, garage	5 520	5 520
Hyor, p-platser	69 600	69 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-970
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 880 636</b>	<b>3 768 298</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Övriga lokalintäkter	-1 200	-1 200
Övriga ersättningar	20 470	23 861
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	0
Övriga rörelseintäkter	980	550
Försäkringsersättningar	-601	19 629
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>19 642</b>	<b>42 840</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-373 417	-519 377
Reparationer	-371 907	-101 299
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 920	-103 920
Försäkringspremier	-88 611	-83 446
Kabel- och digital-TV	-56 775	-53 926
Återbäring från Riksbyggen	5 400	7 200
Serviceavtal	-26 250	0
Sotning	-648	0
Obligatoriska besiktningar	-142 294	0
Snö- och halkbekämpning	-159 935	-111 458
Förbrukningsinventarier	-2 618	-104
Vatten	-140 672	-142 860
Fastighetsel	-68 492	-59 737
Uppvärmning	-645 026	-637 287
Sophantering och återvinning	-181 264	-173 469
Förvaltningsarvode drift	-20 221	-30 432
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 376 650</b>	<b>-2 010 116</b>

EFB

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-495 008	-482 461
IT-kostnader	-11 809	-5 456
Arvode, yrkesrevisorer	-18 350	-19 338
Övriga förvaltningskostnader	-6 750	-41 341
Kreditupplysningar	-4 963	-5 117
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 230	-28 445
Kontorsmateriel	0	-717
Medlems- och föreningsavgifter	-6 880	-6 880
Bankkostnader	-2 291	-2 153
Övriga externa kostnader	-5 963	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-564 243</b>	<b>-591 906</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-64 000	-53 656
Sammanträdesarvoden	-20 172	-21 216
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-7 498
Sociala kostnader	-23 624	-21 757
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-115 796</b>	<b>-104 127</b>

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-561 989	-561 989
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-561 989</b>	<b>-561 989</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	860	4 128
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>860</b>	<b>4 128</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	9 806	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 084	2 355
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	57
Övriga ränteintäkter	3 069	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>21 012</b>	<b>2 412</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-200 950	-174 742
Övriga räntekostnader	-860	-192
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-201 811</b>	<b>-174 934</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 454 000	1 454 000
Mark	113 000	113 000
Anslutningsavgifter	274 125	274 125
Standardförbättringar	19 151 741	19 151 741
Tak	2 279 900	2 279 900
	<b>23 272 766</b>	<b>23 272 766</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>23 272 766</b>	<b>23 272 766</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

## Vid årets början

Byggnader	-1 454 000	-1 454 000
Anslutningsavgifter	-274 125	-274 125
Standardförbättringar	-11 533 652	-11 085 658
Tak	-1 025 955	-911 960
	<b>-14 287 732</b>	<b>-13 725 743</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning standardförbättringar	-447 994	-447 994
Årets avskrivning tak	-113 995	-113 995
	<b>-561 989</b>	<b>-561 989</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-14 849 721</b>	<b>-14 287 732</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

## Varav

Byggnader	0	0
Mark	113 000	113 000
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	7 170 095	7 618 089
Tak	1 139 950	1 253 945

**Taxeringsvärden**

Bostäder	33 000 000	33 000 000
Lokaler	492 000	492 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>33 492 000</b>	<b>33 492 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>25 334 000</i>	<i>25 334 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 158 000</i>	<i>8 158 000</i>

05



**Not 12 Andra långfristiga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Andra långfristiga fordringar	43 000	43 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>43 000</b>	<b>43 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 817
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>0</b>	<b>3 817</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	43 755	43 755
Skattekonto	414 406	353 698
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>458 161</b>	<b>397 453</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 893	1 268
Förutbetalda försäkringspremier	46 853	41 758
Förutbetalt förvaltningsarvode	125 852	121 652
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 386	13 595
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>196 984</b>	<b>178 273</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	720 675	720 675
Transaktionskonto	1 600 996	1 569 399
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 321 671</b>	<b>2 290 074</b>



## Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	12 608 613	12 987 417
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-360 752	-378 804
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 911 688	-3 000 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>7 336 173</b>	<b>9 608 613</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,54%	2023-12-30	2 325 000,00	0,00	50 000,00	2 275 000,00
STADSHYPOTEK	2,30%	2024-04-30	2 664 740,00	0,00	28 052,00	2 636 688,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2025-03-01	1 464 000,00	0,00	16 000,00	1 448 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-07-30	1 905 000,00	0,00	180 000,00	1 725 000,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2026-06-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2026-07-30	1 628 677,00	0,00	104 752,00	1 523 925,00
<b>Summa</b>			<b>12 987 417,00</b>	<b>0,00</b>	<b>378 804,00</b>	<b>12 608 613,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 438 804 kr på lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande belopp till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

## Not 18 Leverantörsskulder

	2023-06-30	2022-06-30
Leverantörsskulder	231 197	369 751
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>231 197</b>	<b>369 751</b>

## Not 19 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	71 348	92 873
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>71 348</b>	<b>92 873</b>



**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	26 000	26 800
Upplupna räntekostnader	27 139	17 876
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	34 262
Upplupna elkostnader	4 727	3 677
Upplupna vattenavgifter	11 582	11 129
Upplupna värmekostnader	28 700	28 566
Upplupna kostnader för renhållning	153	626
Upplupna revisionsarvoden	18 000	17 500
Upplupna styrelsearvoden	91 000	89 523
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	314 430	309 339
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>521 731</b>	<b>539 298</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	19 363 000	19 363 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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



Styrelsens underskrifter

2023-10-09

Ort och datum

Jonas Nilsson

Jonas Nilsson

Kenneth Lundquist

Kenneth Lundquist

Stefan Larsson

Stefan Larsson

Attila Flamborg

Attila Flamborg

Viktor Eriksson

Viktor Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-10-18

Ernst & Young

Annelie Finnberg Skoog

Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

Håkan Perman

Håkan Perman  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 4, org.nr 778000-4938

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 4 för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

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

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

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

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

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

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

#### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

##### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Riksbyggens Brf Västeråhus nr 4 för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

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

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

##### Styrelsens ansvar

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

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

##### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Västerås den 18/10 - 2023

Ernst & Young AB

  
Annelie Finnberg Skoog  
Auktoriserad revisor

  
Håkan Perman  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 22 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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

---

# RBF Västeråshus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Västeråshus nr 4 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)

