Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Västeråshus nr 11
Org nr: 778000-4995

KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 11

Tid: **Tisdagen den 21 Maj 2024, kl 18:00**

Lokal: **Föreningslokalen, Backsippsgatan 19**

a) Stämmans öppnande.
b) Fastställande av röstlängd.
c) Val av stämmoordförande.
d) Anmälan av stämmoordförandens 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.
q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
r) Val av valberedning.
s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor,
samt av föreningsmedlem till
föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
   a) Riksbyggens nya normalstadgar (första beslutet)
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 11 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 3 500 kronor i återbäring samt 5 310 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Kassaflödesanalys 12
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråshus nr 11 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-02-03. Nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16.Föreningen underskottsavdrag uppgår vi räkenskapsårets slut till 33 253 116 kr.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. I huvudsak beroende på projektet med bottenstammar som utförts.

Driftkostnaderna i föreningen är något lägre jämfört med föregående år.
Räntekostnaderna har ökat på grund av omsatta lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 74% till 63%.
Då föreningen har god likviditet har man gjort extra amorteringar av lånen i samband med villkorsändring för att minska kostnadsökningen p.g.a rådande ränteläge.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 487% till 366 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 201 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −674 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Aspvreten 7 och Klövern 5 i Västerås kommun. På fastigheterna finns nio byggnader i tre våningar uppförda.
Byggnaderna rymmer 178 lägenheter och 11 lokaler. Föreningen disponerar 2 lokaler varav en utnyttjas som föreningslokal.
Byggnaderna är belägna på Backsippsgatan 13-21, Blomstergatan 12-28 och Gideonsbergsgatan 21-23.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

TC

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	6	
2 rum och kök	108	
3 rum och kök	56	
4 rum och kök	6	
5 rum och kök	2	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	11	
Antal garage	40	
Antal p-platser	122	

Total tomtarea	23 675 m²
Bostäder bostadsrätt	10 532 m²
Lokaler hyresrätt	427 m²
Garagelokaler	727 m²
Total lokalarea	1 154 m²

Årets taxeringsvärde	108 613 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	108 613 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 0,34 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Samordnad Fastighetsskötsel 1	Fastighetsskötsel och lokalvård
Securitas	Bevakning och störningsjour
Mälarenergi	Elhandel, elnät
Mälarenergi	Fjärrvärmeleverans
Tele2	Kabel-TV

TC

Föreningen deltar tillsammans med Riksbyggens Brf Västeråshus 15 och Brf Siggesborg i samfällighetsföreningen Samordnad Fastighetsskötsel 1.
Kostnaderna fördelas med 23 % på Riksbyggens Brf Västeråshus 11, 22 % på Riksbyggens Brf Västeråshus 15 och 55 % på Brf Siggesborg.

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 90 tkr och planerat underhåll för 5 170 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 6 026 tkr per år, för de kommande 30 åren. Beloppet motsvarar en kostnad på 572 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 180 774 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 123 tkr det ger en total avsättning om 107 kr/m².
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
ROT-renovering	1990	
Installation av bredband	2002	
Förbättring av fönster och balkongdörrar i 51 lägenheter	2003	Bekostades av Vägverket
Nytt passersystem	2010	
Takunderhåll	2016	
Ommålning trapphus inst ledarmatur	2018	
Föreningslokal målning mm	2019	
Låsbyte	2019	
Ledbelysning källare och entréer	2020	
Byte undercentral	2021	
Moloker (sophantering)	2022	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, bastu, tvättmaskin	149 034
Installationer infordring bottenstammar	4 919 888
Markytor	101 544

Årets utförda underhåll avser i huvudsak påbörjat arbete med rörinfordring. Etapp 1 och 2.

TL

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Inger Morsing	Ordförande	2025
Guy-Erik Lindeman	Sekreterare	2024
Magnus Engqvist	Vice ordförande	2024
Mats Jingerås	Ledamot	2024
Alexander Löfberg	Ledamot	2025
Carina Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Nygell	Suppleant	2024
Mari Vikström	Suppleant	2024
Verena Volp	Suppleant	2025
Ravin Akrawi	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	BoRevision AB	2024
Fredrik Skog	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulrika Sabol	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Johansson	2024
Marie Berg	2024

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 211 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 213 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 763 kr/m²/år.

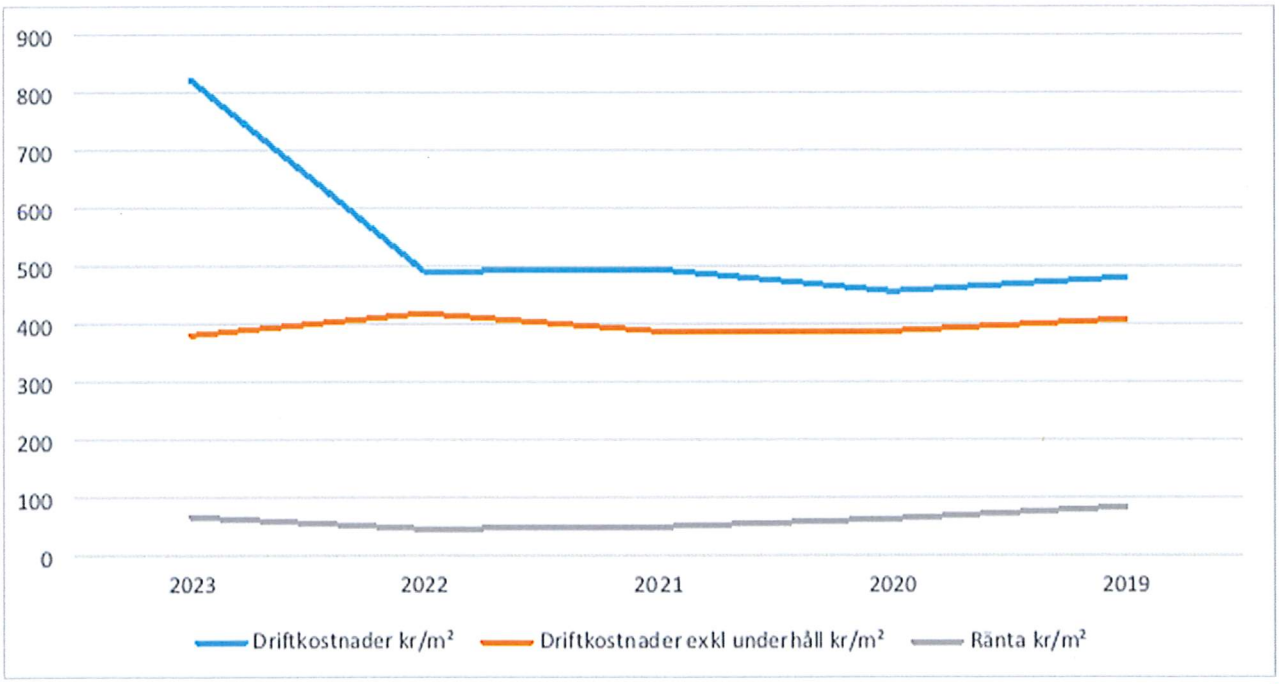
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 973	9 591	9 436	9 323	9 322
Resultat efter finansiella poster	−1 874	2 064	1 592	2 072	1 246
Resultat exkl avskrivningar	−674	3 245	2 764	3 244	2 419
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	−1 797	745	264	−755	−295
Balansomslutning	56 003	61 432	60 084	59 017	60 758
Årets kassaflöde (kr)	−4 618 070	2 340 739	2 689 659	−816 754	−539 524
Soliditet %	27	28	25	23	19
Likviditet %	63	74	115	36	321
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	95	91	94	90	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	909	872	858	847	847
Driftkostnader kr/kvm	820	487	491	456	477
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	378	416	385	387	407
Energikostnad kr/kvm	182	172	178	160	169
Underhållsfond kr/kvm	1 020	1 366	1 224	1 116	843
Sparande kr/kvm	385	349	343	346	277
Ränta kr/kvm	65	45	47	63	81
Skuldsättning kr/kvm	3 313	3 626	3 681	3 737	4 050
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 676	4 023	4 085	4 147	4 493
Räntekänslighet %	4,0	4,6	4,8	4,9	5,3



Förklaring till nyckeltal

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

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

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

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

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust:

Årets förlust påverka inte föreningens möjlighet att finansiera framtida åtagande.
Under året har planerat underhåll av bottenstammarna utförts, sista etappen kommer att utföras under 2024, till vilket det finns medel till i upprättad underhållsfond.

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	227 601	0	0	15 965 622	−996 275	2 063 521
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 063 521	−2 063 521
Reservering underhållsfond				1 123 000	−1 123 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−5 170 466	5 170 466	
Årets resultat						−1 874 292
Vid årets slut	**227 601**	**0**	**0**	**11 918 156**	**5 114 712**	**−1 874 292**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 067 245
Årets resultat	−1 874 292
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 123 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 170 466
Summa	**3 240 419**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**3 240 419**

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

TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 972 935	9 591 262
Övriga rörelseintäkter	Not 3	132 657	457 482
Summa rörelseintäkter		**10 105 592**	**10 048 744**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−9 587 503	−5 694 658
Övriga externa kostnader	Not 5	−406 631	−460 386
Personalkostnader	Not 6	−232 980	−225 709
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 200 714	−1 181 904
Summa rörelsekostnader		**−11 427 827**	**−7 562 657**
Rörelseresultat		**−1 322 236**	**2 486 087**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 310	25 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	199 524	73 688
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−756 890	−521 743
Summa finansiella poster		**−552 056**	**−422 567**
Resultat efter finansiella poster		**−1 874 292**	**2 063 521**
Årets resultat		**−1 874 292**	**2 063 521**

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	47 958 401	49 113 115
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	46 000	92 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**48 004 401**	**49 205 115**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	265 500	265 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**265 500**	**265 500**
Summa anläggningstillgångar		**48 269 901**	**49 470 615**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		49 451	27 205
Övriga fordringar	Not 14	9 972	14 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	618 049	246 257
Summa kortfristiga fordringar		**677 472**	**287 952**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	7 055 262	11 673 332
Summa kassa och bank		**7 055 262**	**11 673 332**
Summa omsättningstillgångar		**7 732 734**	**11 961 284**
Summa tillgångar		**56 002 635**	**61 431 899**

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		227 601	227 601
Fond för yttre underhåll		11 918 156	15 965 622
Summa bundet eget kapital		**12 145 757**	**16 193 223**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 114 711	−996 275
Årets resultat		−1 874 292	2 063 521
Summa fritt eget kapital		**3 240 419**	**1 067 245**
Summa eget kapital		**15 386 176**	**17 260 468**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	27 908 493	28 033 645
Summa långfristiga skulder		**27 908 493**	**28 033 645**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 808 606	14 335 254
Leverantörsskulder	Not 18	464 150	378 838
Skatteskulder	Not 19	7 220	0
Övriga skulder	Not 20	122 990	114 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 305 000	1 309 149
Summa kortfristiga skulder		**12 707 966**	**16 137 786**
Summa eget kapital och skulder		**56 002 635**	**61 431 899**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	−1 874 292	2 063 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 200 714	1 181 904
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−673 578**	**3 245 425**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	−389 521	234 289
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	96 828	−63 955
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−966 270**	**3 415 758**
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	−423 219
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**−423 219**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	−3 651 800	−651 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−3 651 800**	**−651 800**
Årets kassaflöde	**−4 618 070**	**2 340 739**
Likvidamedel vid årets början	**11 673 332**	**9 332 593**
Likvidamedel vid årets slut	**7 055 262**	**11 673 332**
Upplysning om betalda räntor För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	**0**	**0**

TL

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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Tillkommande utgifter	Linjär	66
Passersystem	Linjär	15
Inventarier	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	20
Moloker (sophantering)	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

TL

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	8 040 024	7 656 528
Hyror, bostäder	210	760
Hyror, lokaler	34 098	32 436
Hyror, garage	174 036	174 036
Hyror, p-platser	206 880	206 880
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−2 074	−652
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−4 681	−5 848
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−4 680	−2 710
Rabatter	−710	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 529 832	1 529 832
Summa nettoomsättning	**9 972 935**	**9 591 262**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	100 050	121 140
Övriga avgifter	850	1 350
Övriga ersättningar	29 869	49 323
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−8	−4
Övriga rörelseintäkter	1 896	2 087
Försäkringsersättningar	0	283 586
Summa övriga rörelseintäkter	**132 657**	**457 482**

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	−5 170 466	−835 899
Reparationer	−90 127	−439 437
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−308 972	−296 512
Försäkringspremier	−156 654	−139 554
Kabel- och digital-TV	−144 475	−130 897
Återbäring från Riksbyggen	3 500	3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	−92 651	0
Serviceavtal	−67 917	0
Sotning	−7 063	0
Obligatoriska besiktningar	−9 540	−31 604
Förbrukningsinventarier	−19 379	−20 809
Vatten	−393 418	−386 814
Fastighetsel	−264 366	−244 911
Uppvärmning	−1 463 612	−1 376 271
Sophantering och återvinning	−257 518	−338 810
Förvaltningsarvode drift	−1 144 845	−1 456 241
Summa driftskostnader	**−9 587 503**	**−5 694 658**

TL

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	−224 466	−214 230
Lokalkostnader	0	−292
IT-kostnader	−14 245	−11 226
Arvode, yrkesrevisorer	−22 125	−19 625
Övriga förvaltningskostnader	−65 845	−127 246
Kreditupplysningar	−14 381	−10 242
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−24 633	−43 456
Kontorsmateriel	−1 057	−504
Telefon och porto	−20 940	−15 170
Medlems- och föreningsavgifter	−14 240	−14 240
Bankkostnader	−4 698	−2 280
Övriga externa kostnader	0	−1 875
Summa övriga externa kostnader	**−406 631**	**−460 386**

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	−83 545	−81 112
Sammanträdesarvoden	−61 300	−62 477
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−41 669	−33 645
Sociala kostnader	−46 466	−48 475
Summa personalkostnader	**−232 980**	**−225 709**

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Markanläggningar	−42 408	−23 598
Avskrivningar tillkommande utgifter	−1 112 306	−1 112 306
Avskrivning Installationer	−46 000	−46 000
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 200 714**	**−1 181 904**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	5 310	25 488
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**5 310**	**25 488**

TL

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	104 556	32 643
Ränteintäkter från likviditetsplacering	93 831	40 648
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	415	340
Övriga ränteintäkter	722	56
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**199 524**	**73 688**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−756 890	−521 675
Övriga räntekostnader	0	−68
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−756 890**	**−521 743**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	4 505 600	4 505 600
Mark	304 300	304 300
Tillkommande utgifter	74 153 722	74 153 722
Markanläggning	707 090	283 871
	79 670 712	**79 247 493**
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	423 219
	0	**423 219**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**79 670 712**	**79 670 712**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−4 505 600	−4 505 600
Tillkommande utgifter	−25 977 538	−24 865 232
Markanläggningar	−74 459	−50 860
	−30 557 597	**−29 421 692**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−1 112 306	−1 112 306
Årets avskrivning markanläggningar	−42 408	−23 598
	−1 154 714	**−1 135 904**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−31 712 311**	**−30 557 596**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**47 958 401**	**49 113 115**
Varav		
Mark	304 300	304 300
Tillkommande utgifter	47 063 878	48 176 184
Markanläggningar	590 223	632 631

TL

Taxeringsvärden		
Bostäder	106 000 000	106 000 000
Lokaler	2 613 000	2 613 000
Totalt taxeringsvärde	**108 613 000**	**108 613 000**
varav byggnader	*85 936 000*	*85 936 000*
varav mark	*22 677 000*	*22 677 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	78 797	78 797
Installationer passersystem	690 000	690 000
	768 797	**768 797**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**768 797**	**768 797**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−78 797	−78 797
Installationer	−598 000	−552 000
	−676 797	**−630 797**
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	−46 000	−46 000
	−46 000	**−46 000**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−78 797	−78 797
Installationer	−598 000	−552 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−676 797**	**−630 797**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**46 000**	**92 000**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	46 000	92 000

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	265 500	265 500
Summa andra långfristiga fordringar	**265 500**	**265 500**

TL

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	0	5 240
Skattekonto	9 972	9 250
Summa övriga fordringar	**9 972**	**14 490**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	22 533	0
Förutbetalda försäkringspremier	185 331	156 654
Förutbetalt förvaltningsarvode	274 352	53 558
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	36 045
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	135 833	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**618 049**	**246 257**

Not 16 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	5 830 366	6 131 239
Transaktionskonto	1 224 896	5 542 093
Summa kassa och bank	**7 055 262**	**11 673 332**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	38 717 099	42 368 899
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−2 051 800	-651 800
Nästa års villkorsändring på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 756 806	-13 683 454
Långfristig skuld vid årets slut	**27 908 493**	**28 033 645**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,90%	2024-03-07	6 081 647,00	0,00	1 113 324,00	4 968 323,00
STADSHYPOTEK	4,75%	2024-06-30	7 601 807,00	0,00	2 100 000,00	5 501 807,00
SWEDBANK	1,09%	2025-05-23	8 425 000,00	0,00	100 000,00	8 325 000,00
STADSHYPOTEK	1,29%	2026-10-30	12 025 924,00	0,00	136 660,00	11 889 264,00
STADSHYPOTEK	1,05%	2027-10-30	8 234 521,00	0,00	201 816,00	8 032 705,00
Summa			**42 368 899,00**	**0,00**	**3 651 800,00**	**38 717 099,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 4 968 323 kr och 5 501 807 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.

TL

Not 18 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	461 630	213 266
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 520	165 572
Summa leverantörsskulder	**464 150**	**378 838**

Not 19 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	7 220	0
Summa skatteskulder	**7 220**	**0**

Not 20 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	113 206	114 545
Clearing	9 784	0
Summa övriga skulder	**122 990**	**114 545**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	48 725	42 500
Upplupna räntekostnader	35 364	39 842
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	17 468
Upplupna elkostnader	26 271	24 185
Upplupna vattenavgifter	33 361	31 225
Upplupna värmekostnader	190 852	180 847
Upplupna revisionsarvoden	21 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	162 415	162 742
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	787 012	791 340
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 305 000**	**1 309 149**

Not Ställda säkerheter	**2023-12-31**	**2022-12-31**
Fastighetsinteckningar	82 153 000	82 153 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen kommer under 2024 att övergå till regelverket komponentavskrivning (s.k. K3 redovisning) Vilket innebär att avsättningen till underhåll minskar och större underhåll redovisas som investering och skrivs av beräknad på livslängd

TL

Styrelsens underskrifter

Västerås 2024-04-03

Ort och datum

Inger Morsing

Guy-Erik Lindeman

Magnus Engqvist

Mats Jingerås

Alexander Löfberg

Carina Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-15

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Fredrik Skog
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Västeråshus 11, org.nr. 778000-4995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Västeråshus 11 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 Den förtroendevalda revisorns 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.

Övriga upplysningar

Ordinarie föreningsstämma utsåg Heléne Maijgren från BoRevision till revisor. Då hon avgått under året har revisionen i stället utförts av undertecknad revisor från BoRevision.

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.

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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt 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 Riksbyggen Brf Västeråshus 11 för räkenskapsåret 2023 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 den 15/4- 2024

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Fredrik Skog
Av föreningen vald 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, 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 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 skuldtyngd 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 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Västeråshus nr 11 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

Riksbyggen
Rum för hela livet