

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Västra Berget
Org nr: 716408-8689





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västra Berget får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 30 427 335 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-27. Nuvarande stadgar registrerades 2016-07-21.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till 2 234 tkr (fg år – 250 tkr).

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år, främst på grund av lägre kostnader för reparationer och underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 86% till 183%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 333% till 481%.

I resultatet ingår avskrivningar med 810 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 044 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lotsen 1 i Strömstads Kommun. På fastigheten finns byggnader med 104 lägenheter samt en kvarterslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Vattengatan, Strömsvägen, Havsvägen och Oceanvägen i Strömstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
24	23	45	12	104

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Besöksplatser
1	48	24	Ca 50

Total tomtarea	32 680 m ²
Total bostadsarea	7 654 m ²
Årets taxeringsvärde	88 885 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 885 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Bohus-Älvsborg. 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

Avtal	Leverantör
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Elleverans	Luleå Energi AB
P-övervakning	Safe keeper
Fiber	Telia

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 132 tkr och planerat underhåll för 231 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 54 860 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 829 tkr (238 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 407 tkr (184 kr/m²). Avsättning för kommande år är budgeterad till 1 580 tkr (197 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Uppvärmningssystem	2016
Fönsterbyte	2019
Markarbeten asfalt	2019
Installationer, värmepump, radiatorer	2020
Huskropp utvändigt, takhuv/balkongtak	2020
Markytor, dränering	2020
Övrigt, underhållsadministration	2020
Gemensamma utrymmen, förrådsdörrar	2021
Installationer, värmepump	2021
Huskropp utvändigt, målning	2021
Markytor, halkskydd	2021
Installationer, värmepannor	2022
Huskropp utvändigt, målning	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, värmepannor	231 009

Planerat underhåll

	År
Målning dörrar, byte låscylinder	2024
Tak, asfalt	2025-2027



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Merry Johansson	Ordförande	2024
Camilla Lindskog	Ledamot	2024
Isak Munters	Ledamot	2025
Odd Andersen	Ledamot	2025
Maria Sjölund	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ted Ebbesson	Suppleant	2024
Vilhelm Berglund	Suppleant	2025
Anders Tånghed	Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisorscetrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2024
Malena Mäkinen	revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Wilma Wunsch	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgit Lotzner	2024
Birgitta Stenvall	2024

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2%.

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

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 808 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.

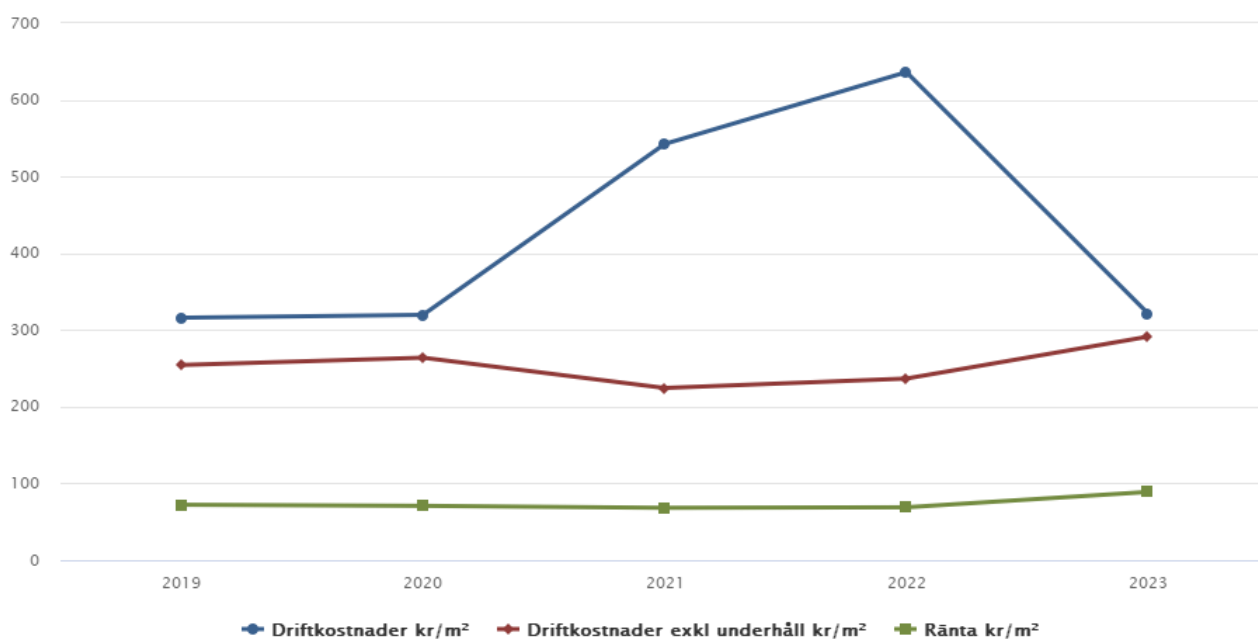
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	6 417 376	6 290 240	6 191 526	6 199 063	6 197 638
Resultat efter finansiella poster	2 234 096	-249 648	489 867	2 389 550	2 117 658
Årets kassaflöde	1 420 560	-242 176	197 418	1 356 860	1 605 460
Soliditet %	31	31	31	30	25
Likviditet %	183	86	111	72	292
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	96	92	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	867	851	839	839	839
Energikostnad kr/kvm	93	86	81	80	85
Sparande kr/kvm	136	475	473	474	444
Skuldsättning kr/kvm	3 871	4 029	4 187	4 340	4 498
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 871	4 029	4 187	4 340	4 498
Räntekänslighet %	4,5	4,7	5,0	5,2	5,4



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 789 010	0	0	7 459 197	5 472 074	-249 648
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-249 648	249 648
Reservering underhållsfond				1 407 000	-1 407 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-231 009	231 009	
Årets resultat						2 234 096
Vid årets slut	1 789 010	0	0	8 635 188	4 046 435	2 234 096

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 222 426
Årets resultat	2 234 096
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 407 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	231 009
Summa	6 280 531

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 280 531

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 417 376	6 290 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480 582	492 754
Summa rörelseintäkter		6 897 958	6 782 994
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 459 906	-4 867 698
Övriga externa kostnader	Not 5	-824 993	-786 725
Personalkostnader	Not 6	-106 152	-93 571
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-809 694	-825 985
Summa rörelsekostnader		-4 200 744	-6 573 980
Rörelseresultat		2 697 214	209 014
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 080	9 984
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	216 217	59 173
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-681 415	-527 820
Summa finansiella poster		-463 119	-458 662
Resultat efter finansiella poster		2 234 096	-249 648
Årets resultat		2 234 096	-249 648



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	36 782 331	37 592 025
Summa materiella anläggningstillgångar		36 782 331	37 592 025
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	104 000	104 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 000	104 000
Summa anläggningstillgångar		36 886 331	37 696 025
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 197	2 450
Övriga fordringar		289	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	262 563	407 033
Summa kortfristiga fordringar		268 049	409 545
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 160 328	8 739 768
Summa kassa och bank		10 160 328	8 739 768
Summa omsättningstillgångar		10 428 376	9 149 313
Summa tillgångar		47 314 708	46 845 338



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 789 010	1 789 010	
Fond för yttre underhåll	8 635 188	7 459 197	
Summa bundet eget kapital	10 424 198	9 248 207	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 046 435	5 472 074	
Årets resultat	2 234 096	-249 648	
Summa fritt eget kapital	6 280 531	5 222 426	
Summa eget kapital	16 704 729	14 470 633	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	24 892 874	21 678 700
Summa långfristiga skulder		24 892 874	21 678 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 734 224	9 157 622
Leverantörsskulder		32 213	207 645
Skatteskulder	Not 16	22 470	11 074
Övriga skulder	Not 17	215 776	168 452
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	712 421	1 151 212
Summa kortfristiga skulder		5 692 105	10 696 004
Summa eget kapital och skulder		47 314 708	46 845 338



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	2 234 096	-249 648
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	809 694	825 985
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 043 789	576 337
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	141 497	11 828
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-555 502	378 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 629 785	967 048
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 209 224	-1 209 224
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 209 224	-1 209 224
Årets kassaflöde	1 420 560	-242 176
Likvidamedel vid årets början	8 739 768	8 981 944
Likvidamedel vid årets slut	10 160 328	8 739 768
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

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	55

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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	6 183 756	6 062 050
Hyror, bostäder	53 904	53 904
Hyror, garage	169 200	169 768
Hyror, p-platser	33 600	33 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-3 273
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 268	-3 993
Rabatter	-21 816	-21 816
Summa nettoomsättning	6 417 376	6 290 240

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	449 280	449 280
Övriga avgifter	1 296	1 296
Övriga ersättningar pant- och överlåtelseavgifter	22 313	35 717
Övriga rörelseintäkter, andrahand-och påminnelseavgifter	7 693	6 461
Summa övriga rörelseintäkter	480 582	492 754

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-231 009	-3 056 913
Reparationer	-131 897	-104 870
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-276 695	-265 526
Försäkringspremier	-152 634	-136 094
Kabel- och digital-TV	-453 600	-453 600
Återbäring från Riksbyggen	6 900	8 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 247	-2 263
Obligatoriska besiktningar	-239 863	0
Bevakningskostnader	-5 040	-4 710
Snö- och halkbekämpning	-6 382	-11 747
Förbrukningsinventarier	-10 854	-13 463
Vatten	-484 921	-452 845
Fastighetsel	-227 091	-206 216
Sophantering och återvinning	-131 718	-130 853
Förvaltningsarvode drift	-112 855	-36 899
Summa driftskostnader	-2 459 906	-4 867 698



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-732 195	-710 156
Lokalkostnader	-650	-650
IT-kostnader	-2 985	-2 985
Arvode, yrkesrevisorer	-19 095	-17 218
Övriga förvaltningskostnader	-35 129	-18 692
Kreditupplysningar	-3 274	-7 399
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 750	-18 305
Kontorsmateriel	-3 944	-2 681
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-240
Medlems- och föreningsavgifter	-4 888	-4 888
Bankkostnader	-6 334	-3 511
Övriga externa kostnader	-750	0
Summa övriga externa kostnader	-824 993	-786 725

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-2 540	-2 867
Styrelsearvoden	-38 330	-63 100
Sammanträdesarvoden	-32 525	-16 500
Övriga ersättningar	-1 877	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 888	10 100
Övriga kostnadsersättningar	6 618	-640
Pensionskostnader	0	-122
Sociala kostnader	-20 609	-20 442
Summa personalkostnader	-106 152	-93 571

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

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Återföring av nedskrivningar	0	-16 292
Avskrivning Byggnader	-751 718	-751 718
Avskrivningar tillkommande utgifter	-57 976	-57 976
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-809 694	-825 985

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 080	9 984
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 080	9 984

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	852	3 724
Ränteintäkter från likviditetsplacering	213 974	54 519
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 390	916
Övriga ränteintäkter	0	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	216 217	59 173



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-680 478	-527 290
Övriga räntekostnader	-937	-530
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-681 415	-527 820

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 362 783	49 362 783
Mark	161 000	161 000
Standardförbättringar	2 898 800	2 898 800
	52 422 583	52 422 583
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 422 583	52 422 583

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-14 812 211	-14 004 573
	-14 812 211	-14 004 573

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-751 718	-749 662
Årets avskrivning Standardförbättringar	-57 976	-57 976
	-809 693	-807 638

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-15 640 252** **-14 812 211****Restvärde enligt plan vid årets slut****36 782 331** **37 610 372****Varav**

Byggnader	34 012 411	34 284 076
Mark	161 000	161 000
Standardförbättringar	2 608 920	2 666 896

Taxeringsvärden

Bostäder	64 600 000	64 600 000
Lokaler	1 929 000	1 929 000
Småhus	22 356 000	22 306 000

Totalt taxeringsvärde**88 885 000** **88 885 000***varav byggnader*

64 527 000 64 527 000

varav mark

24 358 000 24 358 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	104 000	104 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	104 000	104 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	181 600	152 634
Förutbetalda driftkostnader	0	1 260
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	177 539
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 600	75 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 363	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	262 563	407 033

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	8 922	8 922
Bankmedel	8 552 923	7 738 949
Transaktionskonto	1 598 482	991 897
Summa kassa och bank	10 160 328	8 739 768



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	29 627 098	30 836 322
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 209 224	-984 224
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 525 000	-7 948 398
Långfristig skuld vid årets slut	24 892 874	21 903 700

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-03-24	8 023 398,00	-7 948 398,00	75 000,00	0,00
SWEDBANK	1,52%	2024-01-25	3 625 000,00	0,00	100 000,00	3 525 000,00
SWEDBANK	1,56%	2025-03-25	4 225 000,00	0,00	350 000,00	3 875 000,00
SWEDBANK	1,80%	2026-01-23	3 625 000,00	0,00	100 000,00	3 525 000,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2026-03-30	0,00	7 948 398,00	225 000,00	7 723 398,00
SWEDBANK	1,39%	2028-11-24	5 375 000,00	0,00	150 000,00	5 225 000,00
SWEDBANK	2,40%	2029-03-23	5 962 924,00	0,00	209 224,00	5 753 700,00
Summa			30 836 322,00	0,00	1 209 224,00	29 627 098,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 209 224 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 836 896 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 24 790 202 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 3 525 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	22 470	11 074
Summa skatteskulder	22 470	11 074

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	167 138	168 452
Skuld sociala avgifter och skatter	48 638	0
Summa övriga skulder	215 776	168 452

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	21 837
Upplupna räntekostnader	75 109	104 189
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	63 116	430 964
Upplupna elkostnader	36 088	33 195
Upplupna styrelsearvoden	0	69 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 071	2 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	514 037	489 326
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	712 421	1 151 212

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	47 773 000	47 773 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Merry Johansson

Odd Andersen

Camilla Lindskog

Isak Munters

Anders Lindqvist

Maria Sjölund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB, Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Malena Mäkinen
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557514230825

Dokument

Årsredovisning 2023 Västra berget
Huvuddokument
28 sidor
Startades 2024-04-02 11:37:05 CEST (+0200) av Jessica
Hansson (JH)
Färdigställt 2024-04-24 05:51:46 CEST (+0200)

Initierare

Jessica Hansson (JH)
Riksbyggen
jessica.hansson@riksbyggen.se

Signerare

Camilla Lindskog (CL)
kamillaki@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA LINNÉA BLOM LINDSKOG"
Signerade 2024-04-04 14:28:42 CEST (+0200)

Isak Munters (IM)
isak.munters@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Anders Isak Munters"
Signerade 2024-04-02 11:57:28 CEST (+0200)

Maria Sjölund (MS)
maria.sjolund@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARIA SJÖLUND"
Signerade 2024-04-02 15:31:51 CEST (+0200)

Merry Johansson (MJ)
mjohansson2010@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MERRY JOHANSSON"
Signerade 2024-04-03 21:55:54 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514230825

Odd Andersen (OA)
odstean2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Odd Andersen"
Signerade 2024-04-02 11:50:24 CEST (+0200)

Malena Mäkinen (MM)
malena.makinen@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALENA MÄKINEN"
Signerade 2024-04-04 20:14:01 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS KARLSSON"
Signerade 2024-04-24 05:51:46 CEST (+0200)

Anders Lindqvist (AL)
anders.lindqvist@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS LINDQVIST"
Signerade 2024-04-03 14:13:40 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Västra Berget

Org.nr 716408-8689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västra Berget för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 på 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 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 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. Jag

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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västra Berget för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Skövde och Strömstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Malena Mäkinen
Förtroendevald revisor

PENNEO

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

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

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcbf1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 45.138.xxx.xxx

2024-04-24 03:53:38 UTC



MALENA MÄKINEN

Förtroendevald revisor

Serienummer: 6914f6e9907c82[...]1c8d6673cc720

IP: 78.71.xxx.xxx

2024-04-24 19:15:00 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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 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 Västra Berget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västra Berget 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

