

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Västeråshus 19
Org nr: 778000-4953



KALLELSE OCH DAGORDNING ÅRSSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus 19

Tid: **Torsdagen den 16 maj 2024 kl.18.00**

Lokal: **Ansgarskyrkans samlings-/konferenssal**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter på 2 år respektive 1 år.
- q) Val av auktoriserad revisor och föreningsrevisorer samt revisorssuppleanter på 1 år.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor, samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
*Hänskjuten fråga: fråga om antagande av nya stadgar (första beslut)
- 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 19 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 4 900 kronor i återbäring samt 1 790 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	14

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västeråhus 19 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 1961-08-24. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1965-10-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre underhållskostnader.

Årets resultat är betydligt bättre än budget. Avvikande poster är framförallt underhållskostnaderna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 285% till 176%.

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

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 886% till 264%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 687 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i
Folksam, Proinova

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea 40 089 m²

Bostäder bostadsrätt 12 383 m²

Lokaler hyresrätt 417 m²

Årets taxeringsvärde 99 238 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 99 238 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,12 % av föreningens nettoomsättning.

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

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Elavtal	Mälarenergi
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Bevaknings- och störningsjour	Svensk Bevakningstjänst
Hisservice	Kone AB
Kabel-Tv	Bild AT Se AB
Avfall	Vafab



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 1 073 tkr och planerat underhåll för 6 521 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.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 138 907 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 4 564 tkr (357 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 3 352 tkr (262 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger avsättningen under nivån med den genomsnittliga underhållskostnaden. Föreningens underhållsfond är väl finansierad av medel på konto hos SBAB.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Garagebyggnad	2016	
Byte glasfasad 54:ans trapphus	2014	
Anläggning gång- och cykelväg	2013	
Kompl installation Mälarenergi Stadsnät	2012	
Utbyte dörrar och kulvert	2011	
Utbyte fönster och ventilation	2007-2008	
Ny undercentral	2005	
Ny ytterbelysning	2004	
Installation bredbandvia Mälarenergis, stadsnät	2002	
Stambyte och badrumsrenovering	1999-2000	
Fasadrenovering	2017	
Spolning	2021	
Asfaltering	2021	
Tak	2022	
Låsbyte	2023	
Passersystem	2023	
Stamspolning	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, Miljöbodas	688 461
Installationer	5 778 180
Markytor	53 933

Planerat underhåll

År	Kommentar
	Under de kommande åren;
	<ul style="list-style-type: none">Renovering av värmesystem & termostatMiljöbodas
Kommande underhåll	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Källberg	Ordförande	2024
Britt-Marie Werthén	Sekreterare	2024
Jessica Hillman	Vice ordförande	2025
Mikael Lindberg	Ledamot	2025
Lena Wiséen Bergström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ari Mohammad Amin	Suppleant	2024
Mats Blomkvist	Suppleant	2024
Olov Vesterlund	Suppleant	2025
Viyana Subhi Omer	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Revisor	2024
Carina Wijkmark	Förtroendevald revisor	2024
Tatiana Krjutjkova	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Martin Brodahl	2024
Torvald Kylengren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Barbro Von Sicard	2024
Elisabet Stengård	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 231 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 20 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 229 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 635 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 16 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 25 st.)

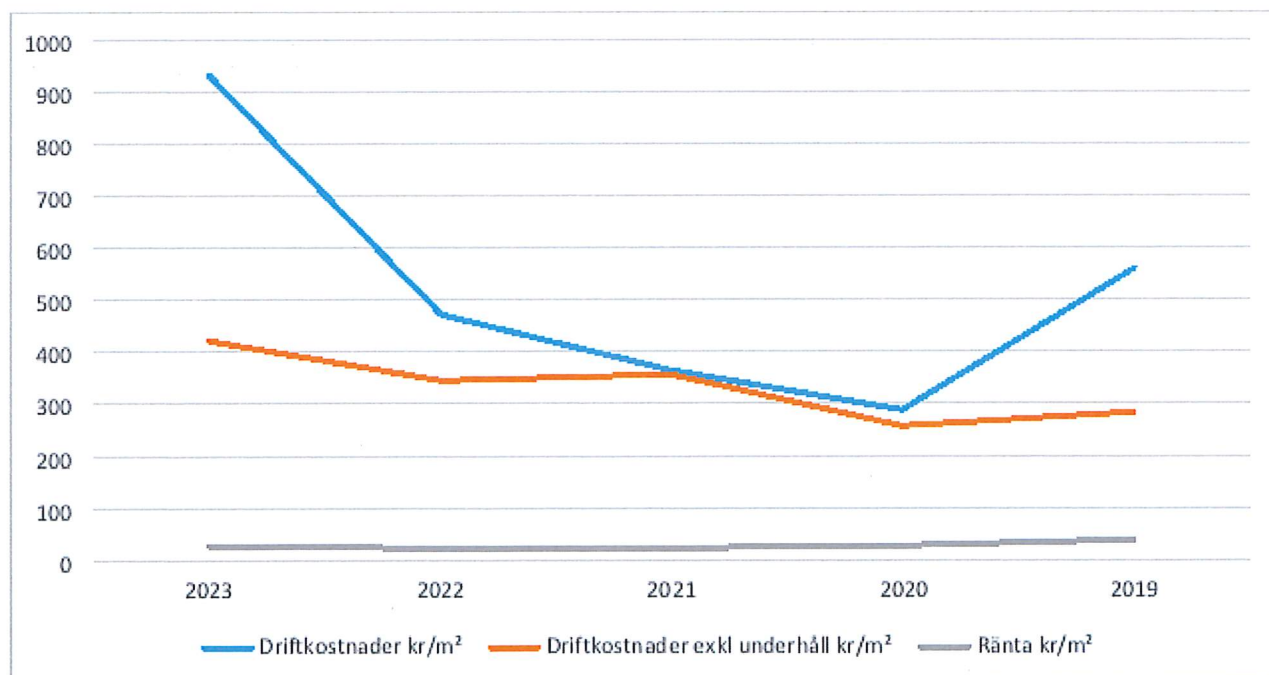
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	10 658	10 576	10 431	10 434	10 223
Rörelsens intäkter	10 948	10 679	11 226	10 512	10 310
Resultat efter finansiella poster*	-3 518	1 549	3 579	3 692	-119
Årets resultat	-3 518	1 549	3 579	3 692	-119
Resultat exkl avskrivningar	-2 346	2 721	4 751	4 865	1 012
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-6 549	-631	2 515	-4 127	-1 019
Balansomslutning	33 475	42 130	40 919	37 838	34 650
Årets kassaflöde	-7 590	2 295	4 251	4 140	-1 292
Soliditet %*	47	46	43	37	30
Likviditet %	178	285	235	309	473
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	94	89	95	95
Avgifts- hyresbortfall %	1,5	1,3	1,3	1,3	1,1
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	822	812	803	803	788
Driftkostnader kr/kvm	903	472	363	285	558
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	413	343	354	257	281
Energikostnad kr/kvm	189	183	173	150	155
Underhållsfond kr/kvm	809	971	839	674	0
Reservering till underhållsfond kr/kvm	328	262	175	703	159
Sparande kr/kvm	307	342	381	409	356
Ränta kr/kvm	25	23	24	26	38
Skuldsättning kr/kvm	1 180	1 613	1 660	1 706	1 753
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 220	1 667	1 716	1 764	1 812
Räntekänslighet %	1,5	2,1	2,1	2,2	2,3

*obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Uppllysning vid förlust:

Styrelsen kommer se över ekonomin genom en 5 års budget för att kunna upprätta en hållbar budget och följa utvecklingen kostnadsmässigt. Där kommer man även undersöka om framtida avgiftshöjningar som kommer krävas för att föreningens ekonomi ska vara hållbar.



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	1 101 466			12 434 604	4 230 131	1 548 559
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 548 559	-1 548 559
Reservering underhållsfond				4 203 000	-4 203 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 276 797	6 276 797	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-3 518 119
Vid årets slut	1 101 466			10 360 807	7 852 487	-3 518 119

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 778 690
Årets resultat	-3 518 119
Årets fondreservering enligt stadgarna	-4 203 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 276 797
Summa	4 334 368

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 4 334 368

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	10 658 136	10 575 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	289 665	102 916
Summa rörelseintäkter		10 947 801	10 678 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 557 811	-6 043 734
Övriga externa kostnader	Not 5	-532 819	-457 155
Personalkostnader	Not 6	-1 224 438	-1 308 536
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 279	-1 172 279
Summa rörelsekostnader		-14 487 347	-8 981 704
Rörelseresultat		-3 539 545	1 696 901
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 790	9 158
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	344 603	139 451
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-324 967	-296 951
Summa finansiella poster		21 426	-148 342
Resultat efter finansiella poster		-3 518 119	1 548 559
Årets resultat		-3 518 119	1 548 559



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	18 458 892	19 547 920
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	457 875	541 125
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	243 777	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 160 544	20 089 045
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	89 500	89 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		89 500	89 500
Summa anläggningstillgångar		19 250 044	20 178 545
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	4 164	703
Övriga fordringar	Not 16	62 120	252 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	409 178	358 235
Summa kortfristiga fordringar		475 462	611 499
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	13 749 860	21 339 826
Summa kassa och bank		13 749 860	21 339 826
Summa omsättningstillgångar		14 225 322	21 951 325
Summa tillgångar		33 475 365	42 129 870



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 101 466	1 101 466	
Fond för yttre underhåll	10 360 807	12 434 604	
Summa bundet eget kapital	11 462 273	13 536 070	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	7 852 487	4 230 131	
Årets resultat	-3 518 119	1 548 559	
Summa fritt eget kapital	4 334 368	5 778 690	
Summa eget kapital	15 796 640	19 314 759	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 705 425	15 103 755
Summa långfristiga skulder		9 705 425	15 103 755
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	5 398 330	5 540 138
Leverantörsskulder	Not 20	426 646	428 200
Skatteskulder	Not 21	40 662	31 988
Övriga skulder	Not 22	148 096	142 716
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 959 565	1 568 313
Summa kortfristiga skulder		7 973 300	7 711 355
Summa eget kapital och skulder	33 475 365	42 129 870	



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-3 518 119	1 548 559
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 172 279	1 172 279
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 345 841	2 720 837
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	136 037	-88 259
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	403 753	262 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 806 051	2 895 336
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
Investeringar i pågående byggnation	-243 777	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-243 777	0



Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	-5 540 138	-600 068
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 540 138	-600 068
Årets kassaflöde	-7 589 966	2 295 268
Likvidamedel vid årets början	21 339 826	19 044 558
Likvidamedel vid årets slut	13 749 860	21 339 826
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0



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	50
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	20-40
Inventarier	Linjär	5

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	7 867 680	7 749 991
Årsavgifter, lokaler	271 416	271 416
Hyror, lokaler	119 679	120 556
Hyror, garage	309 197	309 345
Hyror, p-platser	223 527	223 876
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-35 860	-12 110
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 461	-3 001
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-120 382	-120 484
Rabatter	-7 202	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 034 984	2 034 984
Elavgifter	558	1 116
Summa nettoomsättning	10 658 136	10 575 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga lokalintäkter	0	1 000
Övriga ersättningar	60 093	71 123
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-18	-11
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	3 766	1 361
Övriga rörelseintäkter	48 344	15 033
Försäkringsersättningar	177 480	14 410
Summa övriga rörelseintäkter	289 665	102 916

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-6 276 798	-1 659 278
Reparationer	-976 334	-646 028
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-321 172	-312 762
Försäkringspremier	-196 687	-171 582
Kabel- och digital-TV	-381 811	-350 099
Återbäring från Riksbyggen	4 900	4 900
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-23 025
Serviceavtal	-6 097	-11 247
Obligatoriska besiktningar	-26 222	-37 187
Bevakningskostnader	-22 449	-17 753
Snö- och halkbekämpning	7 616	-32 588
Förbrukningsinventarier	-71 067	-63 044
Fordons- och maskinkostnader	-35 085	-23 837
Vatten	-418 244	-385 817
Fastighetsel	-393 270	-418 735
Uppvärmning	-1 605 875	-1 534 837
Sophantering och återvinning	-377 184	-300 715
Förvaltningsarvode drift	-462 030	-60 099
Summa driftskostnader	-11 557 811	-6 043 734



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-289 994	-275 000
IT-kostnader	-24 175	-20 524
Arvode, yrkesrevisorer	-23 900	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-72 369	-34 839
Kreditupplysningar	-6 499	-9 506
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 763	-48 031
Kontorsmateriel	-6 197	-7 699
Telefon och porto	-2 857	-12 134
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-120
Medlems- och föreningsavgifter	-21 803	-21 278
Konsultarvoden	1	-5 313
Bankkostnader	-4 825	-3 087
Övriga externa kostnader	-48 438	0
Summa övriga externa kostnader	-532 819	-457 155

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Lön till kollektivanställda	-556 088	-607 781
Uttagskatt	-215 050	-216 756
Styrelsearvoden	-128 353	-100 768
Sammanträdesarvoden	-39 019	-66 028
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 151	-13 670
Övriga kostnadsersättningar	-2 100	-1 875
Pensionskostnader	-27 189	-29 303
Övriga personalkostnader	0	-2 408
Sociala kostnader	-234 488	-269 947
Summa personalkostnader	-1 224 438	-1 308 536

Föreningen har haft 2 anställda under året.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-550 546	-550 546
Avskrivning Markanläggningar	-86 314	-86 314
Avskrivningar tillkommande utgifter	-452 169	-452 169
Avskrivning Maskiner och inventarier	-83 250	-83 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 172 279	-1 172 279



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	566
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 790	8 592
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 790	9 158

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	342 167	133 737
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	112	5 448
Övriga ränteintäkter	2 325	266
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	344 603	139 451

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-324 785	-296 841
Övriga räntekostnader	-183	-110
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-324 967	-296 951

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 527 287	27 527 287
Mark	539 000	539 000
Standardförbättringar	15 909 209	15 909 209
Anslutningsavgifter	1 997 372	1 997 372
Markanläggning	2 213 783	2 213 783
	48 186 651	48 186 651
Årets anskaffningar		
Markanläggning		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	48 186 651	48 186 651



**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-19 236 044	-18 685 499
Anslutningsavgifter	-1 997 372	-1 997 372
Standardförbättringar	-6 448 990	-5 996 822
Markanläggningar	-956 323	-870 010
Byggnad (garage)	0	
	-28 638 729	-27 549 703

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-550 546	-550 546
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-452 169	-452 169
Årets avskrivning markanläggningar	-86 314	-86 314
Årets avskrivning byggnad (garage)	0	
	-1 089 029	-1 089 029

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-29 727 758 -28 638 732****Restvärde enligt plan vid årets slut****18 458 892 19 547 920****Varav**

Byggnader	7 740 697	8 291 242
Mark	539 000	539 000
Standardförbättringar	9 008 050	9 460 219
Markanläggningar	1 171 145	1 257 459
Byggnad (garage)	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	4 238 000	4 238 000

Totalt taxeringsvärde**99 238 000 99 238 000***varav byggnader**72 385 000 72 385 000**varav mark**26 853 000 26 853 000*

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	716 675	716 675
Maskiner	832 500	832 500
Installationer	95 086	95 086
	1 644 261	1 644 261
Årets anskaffningar		
Maskiner		0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 644 261	1 644 261
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-716 675	-716 675
Maskiner	-291 375	-208 125
Installationer	-95 086	-95 086
	-1 103 136	-1 019 886
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier		0
Maskiner	-83 250	-83 250
	-83 250	-83 250
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-716 675	-716 675
Maskiner	-374 625	-291 375
Installationer	-95 086	-95 086
	-1 186 386	-1 103 136
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 186 386	-1 103 136
Restvärde enligt plan vid årets slut	457 875	541 125
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Maskiner	457 875	541 125
Installationer	0	0



Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2023-12-31	2022-12-31
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	243 777	0
Summa Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		
Not 14 Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	89 500	89 500
Summa andra långfristiga fordringar	89 500	89 500
Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	4 164	703
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 164	703
Not 16 Övriga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	62 120	252 561
Summa övriga fordringar	62 120	252 561
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	228 365	192 530
Förutbetalda driftkostnader	4 166	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 915	68 750
Förutbetald kabel-tv-avgift	93 977	85 794
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	6 755	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 885
Förutbetalda leasingavgifter	0	1 276
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	409 178	358 235
Not 18 Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	12 761 422	12 425 834
Transaktionskonto	988 438	8 913 992
Summa kassa och bank	13 749 860	21 339 826



Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 103 755	20 643 893
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 398 330	-5 540 138
Långfristig skuld vid årets slut	9 705 425	15 103 755

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,12%	2023-01-30	1 439 240,00	0,00	1 439 240,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2023-09-30	1 571 522,00	0,00	1 571 522,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2023-09-30	2 069 308,00	0,00	2 069 308,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2024-01-30	1 855 090,00	0,00	35 000,00	1 820 090,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2024-12-01	3 201 172,00	0,00	48 000,00	3 153 172,00
STADSHYPOTEK	0,84%	2025-04-30	2 400 000,00	0,00	80 000,00	2 320 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2026-03-01	2 511 643,00	0,00	63 188,00	2 448 455,00
STADSHYPOTEK	1,12%	2027-09-30	2 639 712,00	0,00	200 000,00	2 439 712,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2030-01-30	2 956 206,00	0,00	33 880,00	2 922 326,00
Summa			20 643 893,00	0,00	5 540 138,00	15 103 755,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 2 574 831 kr och 3 249 172 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 20 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	426 001	362 667
Ej reskontraförda leverantörsskulder	645	65 533
Summa leverantörsskulder	426 646	428 200

Not 21 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	33 786	312 762
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	6 876	6 612
Debiterad preliminärskatt	0	-287 386
Summa skatteskulder	40 662	31 988

Not 22 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	59 858	62 198
Skuld för moms	53 949	53 038
Skuld sociala avgifter och skatter	27 022	27 480
Skulder för löneavdrag	-2 595	0
Clearing	9 863	0
Summa övriga skulder	148 096	142 716

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	98 417	107 129
Upplupna sociala avgifter	84 031	78 589
Upplupna räntekostnader	36 018	50 385
Upplupna driftskostnader	408 631	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 903	0
Upplupna elkostnader	37 081	67 818
Upplupna vattenavgifter	33 682	33 697
Upplupna värmekostnader	210 864	204 306
Upplupna kostnader för renhållning	423	401
Upplupna revisionsarvoden	23 400	19 000
Upplupna styrelsearvoden	167 903	142 995
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 188
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 752	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	837 461	855 806
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 959 565	1 568 313

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	29 800 000	29 800 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tomas Källberg

Tomas Källberg

JH

Jessica Hillman

Lena Wiséen Bergström

Lena Wiséen Bergström

Britt-Marie Werthén

Britt-Marie Werthén

Mikael Lindberg

Mikael Lindberg

Theodor Lönnman

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Tatiana Krjutjkova

Tatiana Krjutjkova
Förtroendevald revisor

Carina Wijkmark

Carina Wijkmark
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557515800967

Document

Årsredovisning 219019, 240422

Main document

26 pages

Initiated on 2024-04-22 13:52:16 CEST (+0200) by

Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2024-04-30 07:35:22 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Britt-Marie Werthén (BW)

Brf Västeråshus 19

sekreterare@vasterashus19.se



Britt-Marie Werthén

The name returned by Swedish BankID was "Ragna Britt-Marie Werthén"

Signed 2024-04-23 13:08:39 CEST (+0200)

Jessica Hillman (JH)

Brf Västeråshus 19

jessica.hillman2@gmail.com



JH

The name returned by Swedish BankID was "Jessica Gunilla Hillman"

Signed 2024-04-23 11:36:17 CEST (+0200)



Verification



Transaction 09222115557515800967

<p>Carina Wijkmark (CW) Brf Västeråshus 19 carina.wijkmark@gmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "Agneta Carina Wijkmark" Signed 2024-04-23 14:07:16 CEST (+0200)</p>	<p>Lena Wiséen Bergström (LWB) Brf Västeråshus 19 Lena.WiseenBergstrom@riksbyggen.se</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "LENA WISÉEN BERGSTRÖM" Signed 2024-04-22 14:40:16 CEST (+0200)</p>
<p>Mikael Lindberg (ML) Brf Västeråshus 19 mikaellin@gmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL LINDBERG" Signed 2024-04-23 10:29:09 CEST (+0200)</p>	<p>Tatiana Krjutjkova (TK1) Brf Västeråshus 19 tatiana.krjutjkova@gmail.com</p>  <hr/>  <hr/> <p>The name returned by Swedish BankID was "TATIANA KRJUTJKOVA" Signed 2024-04-25 11:58:51 CEST (+0200)</p>



Verification

Transaction 09222115557515800967

<p>Tomas Källberg (TK2) Brf Västeråshus 19 <i>tomaskallberg@outlook.com</i></p>  <p><i>Tomas Källberg</i></p> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "TOMAS KÄLLBERG"</i> <i>Signed 2024-04-23 11:31:33 CEST (+0200)</i></p>	<p>Theodor Lönnman (TL) BoRevision AB <i>ID number 199304155618</i> <i>theodor.lonnman@borevision.se</i></p>  <p><i>Theodor Lönnman</i></p> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Karl Theodor Oskar Lönnman"</i> <i>Signed 2024-04-30 07:35:22 CEST (+0200)</i></p>
---	--

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19, org.nr. 778000-4953

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 19 för räkenskapsåret 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.

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 professionell skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

De förtroendevalda revisorernas ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Västeråhus nr 19 för räkenskapsåret 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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 överträdelse 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 / 2024

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Carina Wijkmark
Av föreningen vald revisor

Tatiana Krjutjkova
Av föreningen vald revisor

Verification

Transaction 09222115557515804047

Document

Brf Västeråshus 19 RB 2023

Main document

2 pages

Initiated on 2024-04-22 13:56:36 CEST (+0200) by

Maryam Shirkhan (MS)

Finalised on 2024-04-30 07:37:27 CEST (+0200)

Initiator

Maryam Shirkhan (MS)

Riksbyggen

maryam.shirkhan@riksbyggen.se

Signatories

Theodor Lönnman (TL)

BoRevision AB

theodor.lonnman@borevision.se



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Theodor'.

The name returned by Swedish BankID was "Karl
Theodor Oskar Lönnman"

Signed 2024-04-30 07:37:27 CEST (+0200)

Carina Wijkmark (CW)

Brf Västeråshus 19

carina.wijkmark@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Carina Wijkmark'.

The name returned by Swedish BankID was "Agneta
Carina Wijkmark"

Signed 2024-04-22 21:49:22 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557515804047

Tatiana Krjutjkova (TK)
Brf Västeråshus 19
tatiana.krjutjkova@gmail.com



A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Tatiana Krjutjkova', written over a horizontal line.

*The name returned by Swedish BankID was "TATIANA
KRJUTJKOVA"*
Signed 2024-04-22 18:02:26 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Arsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga 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 19

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Västeråshus 19 i samarbete med Riksbyggen

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

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

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

