

Årsredovisning

BRF Västeråshus 44
Org nr: 716454-6678

2023-01-01 – 2023-12-31



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Västeråshus nr 44

Tid: **Måndagen den 27 maj 2024 kl. 17:00**

Lokal: **Utomhus hos RBF Västeråshus 44 (Grillplatsen)**

- 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.
- q) Val av auktoriserad revisor, föreningsrevisor och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande.

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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	13

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västeråshus 44 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 har sitt säte i Västerås Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1991-06-18. Nuvarande stadgar registrerades 2006-07-27. Årets resultat är bättre än föregående år pga förra årets höga underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 208% till 35%.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -51 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Läkaren 130 i Västerås kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 12 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1993. Fastighetens adress är Tråddragargatan 28-30 i Västerås.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
2 rum och kök	6	
3 rum och kök	6	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	13	

Total tomtarea	2 392 m ²
Bostäder bostadsrätt	927 m ²
Total bostadsarea	1 854 m ²

Årets taxeringsvärde	12 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 800 000 kr

TC

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel, ekonomisk och teknisk förvaltning
Kone AB	Hissar
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 292 tkr och planerat underhåll för 64 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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

Underhållsplan: Underhållsplanen uppdaterades senast 2022. Årets avsättning på 70tkr är gjord enligt budget.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	64 165 π

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Erik Högberg	Ordförande	2024
Susanna Lindström	Sekreterare	2025
Leif Ohlsson	Ledamot	2025
Maryam Shirkhan	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Söderkvist	Suppleant	2025
Ossie Vogli	Suppleant	2025
Lena Wiséen Bergström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Theodor Lönnman	Revisor	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 18 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 18 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-02-01 då den höjdes med 2,6 %

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 903 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 1 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

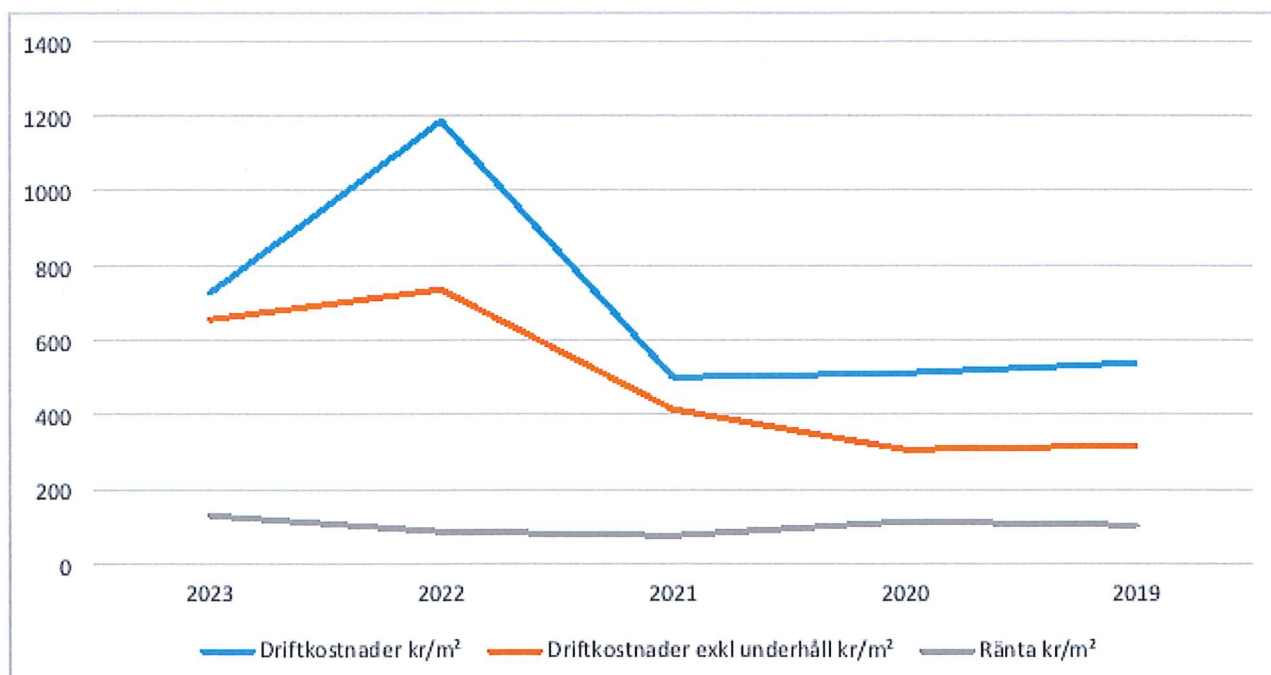
TL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	837	818	818	818	818
Rörelsens intäkter	888	972	821	821	820
Resultat efter finansiella poster*	-200	-468	19	-20	-77
Årets resultat	-200	-468	19	-20	-77
Resultat exkl avskrivningar	-51	-382	105	67	9
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-121	-452	35	-3	-61
Balansomslutning	9 227	9 552	8 794	8 802	8 803
Årets kassaflöde	-717	687	53	69	-15
Soliditet %*	7	9	15	15	15
Likviditet %	35	208	404	31	504
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	84	100	100	100
Avgifts- hyresbortfall %	-	-	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	903	882	882	882	882
Driftkostnader kr/kvm	721	1 182	496	507	536
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	652	732	409	305	318
Energikostnad kr/kvm*	197	187	177	159	170
Underhållsfond kr/kvm	6	0	348	358	485
Reservering till underhållsfond kr/kvm	76	76	76	76	76
Sparande kr/kvm*	14	38	200	274	228
Ränta kr/kvm	129	86	75	112	100
Skuldsättning kr/kvm*	8 992	9 046	7 752	7 805	7 859
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 992	9 046	7 752	7 805	7 859
Räntekänslighet %*	10,0	10,3	8,8	8,8	8,9

* 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 lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning vid förlust:

För att få en långsiktigt hållbar ekonomi kommer föreningen upprätta en budget till höst för att följa utvecklingen kostnadsmässigt och att föreningens ekonomi ska vara hållbart. Styrelsen kommer att titta på mindre avgiftshöjningar under en längre tid för att ekonomin ska gå ihop.

π

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	702 002				656 177	-468 438
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					-468 438	468 438
Reservering underhållsfond				70 000	-70 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-64 165	64 165	
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						-199 606
Vid årets slut	702 002			5 835	181 904	-199 606

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	187 739
Årets resultat	-199 606
Årets fondreservering enligt styrelsens beslut	-70 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	64 165
Summa	-17 702

Styrelsen
föreslår följande
disposition till
årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

-17 702

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

TL

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	837 107	817 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50 705	154 832
Summa rörelseintäkter		887 815	972 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-668 441	-1 095 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 911	-114 167
Personalkostnader	Not 6	-45 582	-75 049
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-148 868	-86 390
Summa rörelsekostnader		-977 802	-1 371 463
Rörelseresultat		-89 987	-398 999
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	30	144
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 967	9 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-119 616	-79 346
Summa finansiella poster		-109 620	-69 439
Resultat efter finansiella poster		-199 606	-468 438
Årets resultat		-199 606	-468 438

TL

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 009 479	7 493 082
Summa materiella anläggningstillgångar		8 009 479	7 493 082
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 500	1 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		8 010 979	7 494 582
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	109 059	93 225
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	52 100	192 499
Summa kortfristiga fordringar		161 159	285 724
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 054 684	1 771 431
Summa kassa och bank		1 054 684	1 771 431
Summa omsättningstillgångar		1 215 843	2 057 155
Summa tillgångar		9 226 822	9 551 737

TL

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	702 002	702 002	
Fond för yttre underhåll	5 835	0	
Summa bundet eget kapital	707 837	702 002	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	181 904	656 177	
Årets resultat	-199 606	-468 438	
Summa fritt eget kapital	-17 702	187 739	
Summa eget kapital	690 135	889 742	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 115 659	7 674 127
Summa långfristiga skulder		5 115 659	7 674 127
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 220 000	711 532
Leverantörsskulder	Not 17	21 232	55 736
Övriga skulder	Not 18	14 961	14 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	164 834	205 639
Summa kortfristiga skulder		3 421 027	987 868
Summa eget kapital och skulder		9 226 822	9 551 737

TL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-199 606	-468 438
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	148 868	86 390
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-50 738	-382 048
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	124 565	-156 656
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-75 309	26 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 1 482	-512 678
Investeringsverksamheten		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier		
Investeringar i pågående byggnation	665 265	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten		

π

Finansieringsverksamheten

Förändring av skuld	-50 000	1 200 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	1 200 000
--	----------------	------------------

Årets kassaflöde	-716 747	687 322
-------------------------	-----------------	----------------

Likvidamedel vid årets början	1 771 431	1 084 109
--------------------------------------	------------------	------------------

Likvidamedel vid årets slut	1 054 684	1 771 431
------------------------------------	------------------	------------------

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

Differens mot kassa och Bank i BR	0	0 TL
--	----------	----------------

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har tidigare upprättats enligt förenklingsregelverket K2, men fr o m 2023-01-01 upprättats den enligt huvudregelverket, K3. Övergången har gjorts enligt föreskrifterna i K3:s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har nyttjat möjligheten att inte räkna om jämförelsetalen för K3:s principer. Jämförelsetalen överensstämmer därför med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen och de finns därmed brister i jämförbarhet mellan åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar


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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Byggnad Balkonger	Linjär	45
Byggnad Elinstallationer	Linjär	35
Byggnad Fasad	Linjär	45
Byggnad Fönster	Linjär	45
Byggnad Stomme	Linjär	115
Byggnad Tak	Linjär	35
Byggnad Vatten och Avlopp	Linjär	35
Byggnad Värmesystem	Linjär	35

Markvärdet 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	837 107	817 632
Summa nettoomsättning	837 107	817 632

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	0	4 590
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	2
Erhållna statliga bidrag	3 200	0
Övriga rörelseintäkter	24 100	240
Försäkringsersättningar	23 412	150 000
Summa övriga rörelseintäkter	50 7 08	154 832

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-64 165	-417 450
Reparationer	-291 876	-317 589
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-19 068	-18 228
Försäkringspremier	-19 431	-16 605
Kabel- och digital-TV	-16 164	-14 843
Återbäring från Riksbyggen	1 000	1 900
Sotning	0	-23 625
Obligatoriska besiktningar	286	-30 832
Snö- och halkbekämpning	-10 194	-11 148
Förbrukningsinventarier	-4 314	-17 438
Fordons- och maskinkostnader	-2 424	-1 744
Vatten	-29 753	-31 248
Fastighetsel	-27 851	-27 139
Uppvärmning	-125 267	-114 585
Sophantering och återvinning	-40 205	-41 323
Förvaltningsarvode drift	-19 015	-13 960
Summa driftskostnader	-668 441	-1 095 857

π

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-79 794	-76 119
Arvode, yrkesrevisorer	-14 375	-10 750
Övriga förvaltningskostnader	-18 075	-12 121
Kreditupplysningar	-41	-1 618
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-4 589
Kontorsmateriel	0	-3 811
Medlems- och föreningsavgifter	-960	-960
Bankkostnader	-1 667	-2 100
Övriga externa kostnader	0	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-114 911	-114 167

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-38 000	-70 021
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	1 339
Sociala kostnader	-7 582	-6 367
Summa personalkostnader	-45 582	-75 049

Medelantalet anställda har under året varit X personer.

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-148 868	-86 390
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-148 868	-86 390

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	30	144
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	30	144

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	8 253	9 619
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	58
Övriga ränteintäkter	1 714	86
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 967	9 763

TL

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-119 616	-79 346
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-119 616	-79 346

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 158 000	10 158 000
Mark	1 445 000	1 445 000
Årets utträngning	-184 095	0
Årets anskaffning – Hiss	665 265	0
	12 084 170	11 603 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	12 084 170	11 603 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 109 918	-4 023 528
Årets utträngning	184 095	0
	-3 925 823	-4 023 528

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-148 868	-86 390
	-148 868	-86 390

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-4 074 691** **-4 109 918****Restvärde enligt plan vid årets slut****8 009 479** **7 493 082****Varav**

Byggnader	6 564 479	6 048 082
Mark	1 445 000	1 445 000

Taxeringsvärden

Bostäder	12 800 000	12 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde**12 800 000** **12 800 000**

varav byggnader

7 400 000 7 400 000

varav mark

5 400 000 5 400 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 500	1 500
Summa andra långfristiga fordringar	1 500	1 500

TL

Not 13 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	8 421	9 261
Skattekonto	100 638	83 964
Summa övriga fordringar	109 059	93 225

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	4 813	0
Förutbetalda försäkringspremier	23 138	19 431
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 948	19 030
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 201	4 038
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	150 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	52 100	192 499

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	4 500	4 500
Bankmedel	500 000	0
Transaktionskonto	550 184	1 766 931
Summa kassa och bank	1 054 684	1 771 431

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	8 335 659	8 385 659
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 220 000	-711 532
Långfristig skuld vid årets slut	5 115 659	7 674 127

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,92%	2024-12-30	3 250 000,00	0,00	40 000,00	3 210 000,00
STADSHYPOTEK	1,31%	2025-04-30	925 000,00	0,00	10 000,00	915 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2025-10-30	2 590 219,00	0,00	0,00	2 590 219,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-12-01	370 440,00	0,00	0,00	370 440,00
STADSHYPOTEK	3,94%	2026-10-30	1 250 000,00	0,00	0,00	1 250 000,00
Summa			8 385 659,00	0,00	50 000,00	8 335 659,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 50 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

TL

Not 17 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	18 301	55 736
Ej reskontraförda leverantörsskulder	2 931	0
Summa leverantörsskulder	21 232	55 736

Not 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	14 961	14 961
Summa övriga skulder	14 961	14 961

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 380	15 000
Upplupna räntekostnader	16 492	16 838
Upplupna driftskostnader	7 263	0
Upplupna elkostnader	3 458	5 047
Upplupna vattenavgifter	2 335	2 458
Upplupna värmekostnader	14 999	15 135
Upplupna kostnader för renhållning	2 743	2 505
Upplupna revisionsarvoden	13 500	10 500
Upplupna styrelsearvoden	24 600	70 020
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	72 063	68 136
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 834	205 639

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	11 140 000	11 140 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

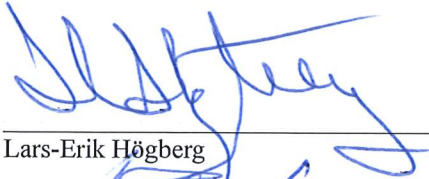
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

TL

Styrelsens underskrifter

Västerås 24-04-22

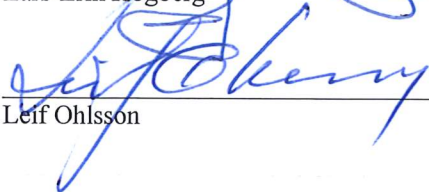
Ort och datum



Lars-Erik Högberg



Susanna Lindström



Leif Ohlsson



Maryam Shirkhan

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-25



Theodor Lönnman
BoRevision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Västeråshus nr 44, org.nr. 716454-6678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Västeråshus nr 44 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbbyggens Brf Västeråshus nr 44 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 tryggnadssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 25/4 - 2024



Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

BRF Västeråshus 44

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Västeråshus 44 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

