

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RBF Västra Berget
Org nr: 716408-8689





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Västra Berget får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 30 427 335 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

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

Driftkostnaderna i föreningen är i stort sett jämförbara med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 183% till 207%.

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

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 481% till 486%.

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

Fastighetsuppgifter

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via Proinova försäkringsmäklare. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

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

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Besöksplatser
1	48	24	Ca 50

Total tomtarea	37 680 m ²
Total bostadsarea	7 654 m ²
Årets taxeringsvärde	88 885 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	88 885 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 98 tkr och planerat underhåll för 298 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

I oktober 2024 tecknade föreningen ett ombyggnadsavtal avseende takbyte på bostadshus och förrådsbyggnader samt byte av ytterdörrar, till ett avtalspris om 18 610 tkr. Ombyggnaden beräknas vara klar våren 2026.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

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

Enligt underhållsplanen 2023 visar underhållsbehovet på 54 860 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 829 tkr (238 kr/m²).

Föreningen har beslutat att avvakta med en ny underhållsplan till och med 2025, då föreningen eventuellt kommer att gå över i K3 i samband med bytet av tak och dörrar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 580 tkr (206 kr/m²), vilket också är budgeterad avsättning för kommande år enligt K2. Om föreningen går över i K3 kommer exempelvis kostanden för taket att räknas som en tillgång i balansräkningen och skrivas av över tid. Fastigheten delas upp i komponenter och avsättning till underhållsfonden kommer att baseras på planerat underhåll, ej byte av komponent.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Uppvärmningssystem	2016
Fönsterbyte	2019
Markarbeten asfalt	2019
Installationer, värmepump, radiatorer	2020
Huskropp utvändigt, takhuv/balkongtak	2020
Markytor, dränering	2020
Övrigt, underhållsadministration	2020
Gemensamma utrymmen, förrådsdörrar	2021
Installationer, värmepump	2021
Huskropp utvändigt, målning	2021
Markytor, halkskydd	2021
Installationer, värmepannor	2022
Huskropp utvändigt, målning	2022
Installationer, värmepannor	2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Bostäder, badrumsgolv	12 630
Installationer, värmepannor	274 528
Markytor, stolpbelysning	10 523

Planerat underhåll	År
Tak bostäder och förrådsbyggnader, byte ytterdörrar, asfaltering	2025-2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Merry Johansson	Ordförande	2026
Camilla Lindskog	Ledamot	2026
Isak Munters	Ledamot	2025
Odd Andersen	Ledamot	2025
Maria Sjölund	Ledamot	2025
Anders Lindqvist	Ledamot Riksbyggen	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ted Ebbesson	Suppleant	2026
Vilhelm Berglund	Suppleant	2025
Tommy Nordström	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
RevisorsCentrum i Skövde AB, Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	2025
Malena Mäkinen	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Sanja Gohlke	2025	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Birgit Stenvall	2025	
Birgitta Lotsner	2025	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 824 kr/m²/år.

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

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	7 038	6 890	6 777	6 660	6 694
Resultat efter finansiella poster*	2 234	2 234	-250	490	2 390
Soliditet %*	39	31	31	31	30
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	207	183	86	111	72
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	486	481	333	405	455
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	96	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	883	867	851	839	839
Energikostnad kr/kvm*	107	93	86	81	80
Sparande kr/kvm*	437	428	475	473	474
Skuldsättning kr/kvm*	3 713	3 871	4 029	4 187	4 340
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 713	3 871	4 029	4 187	4 340
Räntekänslighet %*	4,2	4,5	4,7	5,0	5,2

* 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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 789 010	0	0	8 635 188	4 046 435	2 234 096
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					2 234 096	-2 234 096
Reservering underhållsfond				1 580 000	-1 580 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-297 680	297 680	
Årets resultat						2 234 438
Vid årets slut	1 789 010	0	0	9 917 508	4 998 211	2 234 438

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 280 531
Årets resultat	2 234 438
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 580 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	297 680
Summa	7 232 649

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 232 649**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 037 850	6 890 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 442	7 693
Summa rörelseintäkter		7 043 292	6 897 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 564 347	-2 459 906
Övriga externa kostnader	Not 5	-864 022	-824 993
Personalkostnader	Not 6	-121 605	-106 152
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-809 694	-809 694
Summa rörelsekostnader		-4 359 667	-4 200 744
Rörelseresultat		2 683 625	2 697 214
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	2 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	323 266	216 217
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-772 452	-681 415
Summa finansiella poster		-449 187	-463 119
Resultat efter finansiella poster		2 234 438	2 234 096
Årets resultat		2 234 438	2 234 096

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 972 638	36 782 331
Summa materiella anläggningstillgångar		35 972 638	36 782 331
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	104 000	104 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		104 000	104 000
Summa anläggningstillgångar		36 076 638	36 886 331
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		14 004	5 197
Övriga fordringar	Not 13	363	289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	477 113	262 563
Summa kortfristiga fordringar		491 480	268 049
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	12 188 424	10 160 328
Summa kassa och bank		12 188 424	10 160 328
Summa omsättningstillgångar		12 679 904	10 428 376
Summa tillgångar		48 756 542	47 314 708

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 789 010	1 789 010
Fond för yttre underhåll		9 917 508	8 635 188
Summa bundet eget kapital		11 706 518	10 424 198
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 998 211	4 046 435
Årets resultat		2 234 438	2 234 096
Summa fritt eget kapital		7 232 649	6 280 531
Summa eget kapital		18 939 167	16 704 729
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	23 683 650	24 892 874
Summa långfristiga skulder		23 683 650	24 892 874
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 734 224	4 734 224
Leverantörsskulder		392 789	32 213
Skatteskulder		27 987	22 470
Övriga skulder	Not 17	217 071	215 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	761 654	712 421
Summa kortfristiga skulder		6 133 725	5 717 105
Summa eget kapital och skulder		48 756 542	47 314 708

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 683 625	2 697 214
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	809 694	809 694
	3 493 318	3 506 908
Erhållen ränta	323 266	218 297
Erlagd ränta	-762 631	-710 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 053 953	3 014 709
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-223 431	141 497
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	406 799	-526 422
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 237 322	2 629 784
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 209 224	-1 209 224
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 209 224	-1 209 224
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	2 028 096	1 420 560
Likvida medel vid årets början	10 160 328	8 739 768
Likvida medel vid årets slut	12 188 424	10 160 328
Kassa och Bank BR	12 188 424	10 160 328

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	55

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 307 080	6 183 756
Hyror, bostäder	54 341	53 904
Hyror, garage	169 200	169 200
Hyror, p-platser	33 600	33 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 110	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-474	-1 268
Rabatter	-21 816	-21 816
Kabel-tv-avgifter	449 280	449 280
Övriga avgifter	1 296	1 296
Övriga ersättningar, pant- och överlåtelseavgifter	52 453	22 313
Summa nettoomsättning	7 037 850	6 890 265

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter, andrahand- och påminnelseavgifter	5 442	7 693
Summa övriga rörelseintäkter	5 442	7 693

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-297 680	-231 009
Reparationer	-97 812	-131 897
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-283 550	-276 695
Försäkringspremier	-181 600	-152 634
Kabel- och digital-TV	-453 763	-453 600
Återbäring från Riksbyggen	800	6 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 812	-2 247
Obligatoriska besiktningar	-113 512	-239 863
Bevakningskostnader	-5 745	-5 040
Snö- och halkbekämpning	-56 180	-6 382
Förbrukningsinventarier	-29 620	-10 854
Vatten	-559 193	-484 921
Fastighetsel	-255 973	-227 091
Sophantering och återvinning	-162 800	-131 718
Förvaltningsarvode drift	-63 907	-112 855
Summa driftskostnader	-2 564 347	-2 459 906

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-770 209	-732 195
Lokalkostnader	-650	-650
IT-kostnader	-2 985	-2 985
Arvode, yrkesrevisorer	-24 693	-19 095
Övriga förvaltningskostnader	-29 165	-35 129
Kreditupplysningar	-2 336	-3 274
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 340	-15 750
Kontorsmateriel	-3 529	-3 944
Medlems- och föreningsavgifter	-4 888	-4 888
Bankkostnader	-5 227	-6 334
Övriga externa kostnader	0	-750
Summa övriga externa kostnader	-864 022	-824 993

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-6 308	-2 540
Styrelsearvoden	-49 805	-38 330
Sammanträdesarvoden	-40 150	-32 525
Övriga ersättningar	0	-1 877
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-16 888
Övriga kostnadsersättningar	0	6 618
Pensionskostnader	-269	0
Sociala kostnader	-25 073	-20 609
Summa personalkostnader	-121 605	-106 152

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-751 718	-751 718
Avskrivningar tillkommande utgifter	-57 976	-57 976
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-809 694	-809 694

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 080
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 080

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	852
Ränteintäkter från likviditetsplacering	322 404	213 974
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	788	1 390
Övriga ränteintäkter	74	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	323 266	216 217

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-772 363	-680 478
Övriga räntekostnader	-90	-937
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-772 452	-681 415

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	49 362 783	49 362 783
Mark	161 000	161 000
Standardförbättringar	2 898 800	2 898 800
	52 422 583	52 422 583
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	52 422 583	52 422 583
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 640 252	-14 812 211
	-15 640 252	-14 812 211
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-751 718	-751 718
Årets avskrivning Standardförbättringar	-57 976	-57 976
	-809 693	-809 693
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 449 945	-15 640 252
Restvärde enligt plan vid årets slut	35 972 638	36 782 331
Varav		
Byggnader	33 260 692	34 012 411
Mark	161 000	161 000
Standardförbättringar	2 550 944	2 608 920
Taxeringsvärden		
Bostäder	64 600 000	64 600 000
Lokaler	1 929 000	1 929 000
Småhus	22 356 000	22 306 000
Totalt taxeringsvärde	88 885 000	88 885 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 527 000</i>	<i>64 527 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 358 000</i>	<i>24 358 000</i>

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier, andelar och värdepapper i andra företag	104 000	104 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	104 000	104 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	363	289
Summa övriga fordringar	363	289

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	203 392	181 600
Förutbetald kabel-tv-avgift	75 600	75 600
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 569	5 363
Förutbetalt förvaltningsarvode	192 552	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	477 113	262 563

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	2 634	8 922
Bankmedel	11 165 327	8 552 923
Transaktionskonto	1 020 463	1 598 482
Summa kassa och bank	12 188 424	10 160 328



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	28 417 874	29 627 098
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 209 224	-1 209 224
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 525 000	-3 525 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 683 650	24 892 874

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,56%	2025-03-25	3 875 000,00	0,00	350 000,00	3 525 000,00
SWEDBANK	1,80%	2026-01-23	3 525 000,00	0,00	100 000,00	3 425 000,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2026-03-30	7 723 398,00	0,00	300 000,00	7 423 398,00
SWEDBANK	3,71%	2027-01-25	3 525 000,00	0,00	100 000,00	3 425 000,00
SWEDBANK	1,39%	2028-11-24	5 225 000,00	0,00	150 000,00	5 075 000,00
SWEDBANK	2,40%	2029-03-23	5 753 700,00	0,00	209 224,00	5 544 476,00
Summa			29 627 098,00	0,00	1 209 224,00	28 417 874,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 209 224 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 836 896 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 22 371 754 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	160 709	167 138
Skuld sociala avgifter och skatter	56 362	48 638
Summa övriga skulder	217 071	215 776

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	84 931	75 109
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	125 431	63 116
Upplupna elkostnader	49 872	36 088
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	101 532	24 071
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	399 888	514 037
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	761 654	712 421

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 867 000	33 867 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen kommer efter avslutat räkenskapsår påbörja projektet med att byta tak och dörrar.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Merry Johansson

Odd Andersen

Camilla Lindskog

Isak Munters

Maria Sjölund

Anders Lindqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Revisorscentrum i Skövde AB, Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Malena Mäkinen
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543154719

Dokument

Årsredovisning 2024 Västra berget

Huvuddokument

27 sidor

Startades 2025-04-01 14:41:07 CEST (+0200) av Lina Eklund (LE)

Färdigställt 2025-04-16 10:58:31 CEST (+0200)

Initierare

Lina Eklund (LE)

Riksbyggen

lina.eklund@riksbyggen.se

Signerare

Merry Johansson (MJ) mjohansson2010@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MERRY JOHANSSON" Signerade 2025-04-04 10:49:03 CEST (+0200)	Camilla Lindskog (CL) kamillaki@yahoo.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA LINNÉA BLOM LINDSKOG" Signerade 2025-04-03 14:06:42 CEST (+0200)
Isak Munters (IM) isak.munters@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Anders Isak Munters" Signerade 2025-04-01 14:43:52 CEST (+0200)	Maria Sjölund (MS) maria.sjolund@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA SJÖLUND" Signerade 2025-04-05 08:33:39 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543154719

Odd Andersen (OA)
odstean2@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Odd Andersen"
Signerade 2025-04-04 10:36:10 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CLAS ANDERS JOHAN LINDQVIST"
Signerade 2025-04-01 15:31:04 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALENA MÄKINEN"
Signerade 2025-04-16 10:54:45 CEST (+0200)

Anders Karlsson (AK)
anders@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS KARLSSON"
Signerade 2025-04-16 10:58:31 CEST (+0200)

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Västra Berget

Org.nr 716408-8689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västra Berget för år 2024

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag



måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevärdade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Västra Berget för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skövde och Strömstad den dag som framgår av elektronisk signatur

Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Malena Mäkinen
Förtroendevärd revisor

PENNEO

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

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

ANDERS KARLSSON

Auktoriserad revisor

Serienummer: c36bcfb1b2b1de[...]5169a4b405024

IP: 45.138.xxx.xxx

2025-04-16 08:55:43 UTC



MALENA MÄKINEN

Förtroendevald revisor

Serienummer: 6914f6e9907c82[...]1c8d6673cc720

IP: 87.227.xxx.xxx

2025-04-16 09:03:08 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

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

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

Kortfristiga skulder

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

Likviditet

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

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter 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 Västra Berget

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Västra Berget i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

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

